



HAL
open science

(Coord.) Engager un projet de coopérative d'habitants dans le Grand Genève. Guide méthodologique

Jean-François Joye, Laurent Matthey

► To cite this version:

Jean-François Joye, Laurent Matthey (Dir.). (Coord.) Engager un projet de coopérative d'habitants dans le Grand Genève. Guide méthodologique. Institut de gouvernance de l'environnement et développement territorial (IGEDT) Université de Genève, Suisse et Centre de recherche en droit Antoine Favre (Centre Favre) Université Savoie Mont Blanc, France. 70 p., 2021. hal-03273187v2

HAL Id: hal-03273187

<https://univ-smb.hal.science/hal-03273187v2>

Submitted on 29 Jun 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial 4.0 International License

I N T E R
R E G

**Engager un projet
de coopérative d'habitants
dans le Grand Genève**



Guide méthodologique

**D E V
C O O P**

Partie suisse

- 1. Quoi?** CH | 3
- 2. Pourquoi?** CH | 8
- 3. La maîtrise d'ouvrage et ses enjeux** CH | 11
- 4. Le terrain et son coût** CH | 14
- 5. Les procédures d'aménagement** CH | 18
- 6. Le financement** CH | 22
- 7. La gestion coopérative: du logement à la ville** CH | 26

La question du logement dans le Grand Genève: remarques liminaires

Partie française

- 1. Quoi?** F | 3
- 2. Pourquoi?** F | 5
- 3. Qui?** F | 10
- 4. Comment initier puis réaliser un projet?** F | 12
- 5. Quelle entité juridique créer?** F | 18
- 6. Combien et où?** F | 20
- 7. Ensuite?** F | 26

Guide méthodologique
Partie suisse

1. QUOI?

Qu'est-ce que le logement coopératif en droit suisse ?

Le régime juridique des sociétés coopératives suisses est défini par l'article 828, alinéa 1 du Code des obligations, qui stipule que :

La société coopérative est celle que forment des personnes ou sociétés commerciales d'un nombre variable, organisées corporativement, et qui poursuit principalement le but de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés de ses membres.

Le logement, au même titre que la consommation, l'agriculture, le crédit ou encore la culture, peut être régi par cette forme juridique. Dans ce contexte, la coopérative d'habitation a pour but fondamental de proposer à ses sociétaires des logements, « présentant la meilleure qualité possible aux prix les plus favorables » (ASH, 1998, p. 6).

La coopérative d'habitation est ainsi un organisme à but non lucratif. L'article 6, lettre a, de la Loi fédérale sur les droits de timbre stipule que :

Ne sont pas soumis au droit d'émission [...] les droits de participation à [...] des sociétés coopératives qui exercent leur activité, sans aucun but de lucre, en faveur des pauvres et des malades, des cultes, de l'instruction ou d'autres œuvres d'utilité publique, ou qui visent à procurer des habitations à loyer modéré ou à cautionner, en tant que, d'après les statuts :

- › les dividendes sont limités au maximum à 6 pour cent du capital social versé,
- › le versement de tantièmes est exclu, et
- › le solde de la fortune, après remboursement du capital social versé, est affecté à des buts semblables, en cas de dissolution de la société.

Les coopératives d'habitation:

un peu d'histoire

En Suisse, la production de logements par les coopératives remonte au milieu du XIXe siècle et accompagne le développement industriel des villes. Face à l'insalubrité qui caractérise l'habitat ouvrier, les milieux de la santé et de la philanthropie s'activent pour la construction de logements. Les grands industriels voient d'un bon œil l'acquisition de logements par les ouvriers et les initiatives se multiplient en Suisse à partir du début du XXe siècle. En Suisse romande, les premières sociétés coopératives voient le jour à Lausanne et à Genève, dont la plus ancienne encore existante, la Société coopérative

d'habitation Genève (SCHG), fondée en 1919. Plusieurs opérations, basées sur le modèle de la cité-jardin, sont réalisées à Genève (cité-jardin d'Aire, 1921) et à Lausanne (cité-jardin de Prélaz, 1922).

Dans l'entre-deux-guerres, le renchérissement généralisé des matériaux induit par le premier conflit mondial impose une évolution vers un modèle d'habitat minimal dans le logement coopératif, dont un exemple éclairant est la Cité-Vieusseux à Genève (1931-1932). Après le deuxième conflit mondial, capitalisant sur les enseignements de 1918, la Confédération décide d'apporter un soutien massif (crédits, participation au capital) aux coopératives d'habitation et les plus

Ce caractère non lucratif permet d'assimiler la coopérative d'habitation à un organisme d'utilité publique. Cette notion est définie par l'article 1 de l'ordonnance relative à la Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (OLCAP):

Est réputée activité d'utilité publique celle qui répond aux exigences de l'art. 6 al. 1 let. a de la loi fédérale du 27 juin 1973 sur les droits de timbre, et qui tend à couvrir à des conditions favorables les besoins en appartements et en maisons familiales conformes aux exigences en matière de confort.

La vérification du respect de ces conditions est assurée par l'Office fédéral du logement.

Bases légales

Il existe un cadre légal étoffé qui définit les politiques du logement d'utilité publique, dans lequel s'inscrivent les coopératives d'habitation.

Au niveau fédéral, la Loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) de 1975 ainsi que la Loi sur le logement (LOG), qui l'a remplacée en 2003, sont les instruments qui structurent l'action de l'Office fédéral du logement, en charge d'assurer le lien avec les offices cantonaux et les associations faitières du secteur.

Au niveau cantonal, la construction de logements par les coopératives peut être encadrée par différents dispositifs légaux.

Dans le canton de Genève, ce domaine est structuré autour de la principale base légale qu'est la loi sur le logement et la protection des locataires

importantes opérations sont réalisées à cette époque. L'appui fédéral massif prend fin en 1950, suite à une votation populaire mettant fin à l'aide à la construction. Certains cantons (Zurich en particulier) décident de prendre le relai, alors que d'autres privilégient d'autres modèles, comme Genève et son système HLM utilisé largement dans la réalisation des grands ensembles. À partir des années 1970 et de manière très marquée dans les années 1980, avec la critique grandissante du modèle de croissance urbaine et le constat d'une pénurie de logements abordables sur fond de spéculation immobilière très conséquente, une nouvelle génération de coopératives se développe. Elles se caractérisent par

une approche fortement participative et un ancrage assumé dans les principes de l'économie solidaire et du développement durable. À Genève, ce modèle est représenté par la Coopérative de l'habitat associatif (Codha) et, depuis les années 2000, par une multitude de très petites coopératives, qui se constituent pour la réalisation d'une seule et unique opération. Aujourd'hui, le panorama des coopératives d'habitation est ainsi composé par une grande diversité de sociétés en termes d'ancienneté, de taille et de finalité.

(Adapté de: Biétry, 2006, et Habitation, mars 2018).

(LGL, 1977), encourageant, dans son chapitre II, la construction de logements d'utilité publique (LUP). Elle est accompagnée par la loi générale sur les zones de développement (LGZD, 1957) qui, dans sa modification de 2006, a introduit les coopératives parmi les acteurs pouvant produire des LUP. En 2007, le dispositif a été complété par la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP, 2007), dont l'objectif est la constitution d'un parc de LUP à hauteur de 20 % du parc locatif cantonal, faisant du logement coopératif l'un de ses principaux maillons.

Dans le canton de Vaud, la construction de LUP est également encadrée par des lois. La loi sur le logement (LL, 1975) a été, depuis l'adoption de la nouvelle politique du logement en 2006, enrichie par une série de mesures législatives et réglementaires pour l'aide à la pierre et l'accession à la propriété de son propre logement. En 2018, l'adoption de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) permet de lier la politique du logement à l'aménagement du territoire pour inciter les collectivités publiques à réaliser des LUP. Dans ce cadre, elle institue une nouvelle catégorie, celle des «logements à loyer abordable» (LLA). Depuis 2019, le nouveau règlement sur les prêts et cautionnements pour les logements (RPCL) facilite la possibilité, pour les coopératives, dites innovantes et participatives, d'obtenir un cautionnement pour construire des LLA, moyennant trois conditions: bénéficier d'un statut d'utilité publique, disposer de fonds propres requis et adhérer à la Charte vaudoise pour la promotion des logements coopératifs innovants et participatifs.

| | Coopératives traditionnelles | | Coopératives récentes | |
|----------------------------------|---|--|--|---|
| | sociales | d'habitation classiques | d'habitants | innovantes |
| Taille | Moyenne ou grande | Moyenne ou grande | Petite | Moyenne ou grande |
| Enjeux | Production en quantité de logements abordables | Production en quantité de logements abordables et réponse à la crise du logement | Production d'autres modes d'habiter la ville et réponse à la crise du logement | Production en quantité de logements abordables, d'autres modes d'habiter la ville et réponse à la crise du logement |
| Spécificités | Accessibilité au logement pour les personnes à plus faible revenu. Rôle de la coopérative réduit à la fonction de production de logements | Volonté d'inclure la voix des habitants, tout en assurant une bonne accessibilité financière | Volonté de réaliser un projet d'habitat participatif pour un groupe limité d'habitants | Volonté de s'impliquer autant dans la production de logements que dans celle des structures commerciales, sociales et écologiques au niveau du quartier |
| Contribution financière | Ne requiert pas le paiement de parts sociales | Requiert le paiement de parts sociales | Requiert le paiement de parts sociales | Requiert le paiement de parts sociales |
| Statut de l'habitant | Peut habiter sans être membre | Les habitants sont membres | Les habitants sont membres | Les habitants sont membres |
| Implication de l'habitant | En général, pas d'implication | Faible | Forte | Moyenne |

Adapté de: Valdivieso, 2019.

Une typologie des coopératives d'habitation

De nombreux critères peuvent être mobilisés pour dresser une typologie des coopératives d'habitation : ancienneté, taille, contribution financière, obligation d'adhésion, niveau de participation ou encore potentiel innovant. La combinaison variable de ces critères peut donner lieu à différentes catégorisations. Le tableau ci-dessus en propose une.

La distinction entre *coopératives traditionnelles* et *récentes* correspond à deux phases de production du logement coopératif, sans pour autant strictement correspondre à un découpage historique.

Les *coopératives traditionnelles* réunissent majoritairement (mais pas uniquement) les sociétés qui ont émergé au début du mouvement coopératif dans

le logement. Elles ont assuré la production de la part la plus importante du parc de logement jusqu'à la fin des années 1960. De taille importante, elles ont pour mission première d'offrir des logements à des prix abordables à des occupants qui ne sont pas obligatoirement des sociétaires et dont l'implication en termes de participation est absente ou faible. Des coopératives anciennes comme la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) ou la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL) appartiennent à cette catégorie. On peut citer ici la Codha à Genève ou Le Bled à Lausanne.

Les *coopératives récentes* correspondent principalement aux structures nées à partir des années 1970. De taille plus modeste, elles se caractérisent généralement par une implication importante des sociétaires au projet de construction et, parfois, par une vocation à innover au niveau des styles de vie.

Importance de l'habitat coopératif dans le parc de logement

En Suisse, l'habitat coopératif représente aujourd'hui environ le 4,3% du parc de logement, avec de fortes disparités cantonales entre Bâle-Ville (11,3%) et Obwald (0,5%). Genève se situe au niveau de la moyenne suisse, alors que Vaud est légèrement en dessous (3,4%) (OFL, 2017). Si l'on excepte le canton de Lucerne, l'essentiel de la production d'habitat coopératif se fait dans les zones urbaines et périurbaines.

2. POURQUOI?

L'offre traditionnelle en logements se structure historiquement autour d'une opposition entre public et privé.

Le secteur public, dont le but est de proposer une offre sans création de plus-value, a développé une gamme diversifiée, visant à répondre aux besoins des populations à faible revenu et à une partie de la classe moyenne. Les programmes d'habitation bon marché (HBM), à loyer modéré (HLM) et mixte (HM) répondent à cette préoccupation. L'offre est de nature locative.

Le secteur privé, dont le but est de permettre la production de logements occupés par les propriétaires eux-mêmes (habitats en propriété ou, éventuellement en copropriété), ou destinés à générer de la plus-value par la mise en location, vise à répondre aux besoins d'une population qui dispose de ressources financières permettant de se loger aux prix définis par le marché immobilier.

Cette diversité d'offre doit en principe être à même de satisfaire les besoins de toute la population. Néanmoins, les conditions de fonctionnement du marché immobilier peuvent mettre à mal l'atteinte de cet objectif. En particulier, la production insuffisante de logements au regard des besoins de la population provoque des distorsions sur le marché immobilier et induit une augmentation des prix. Comme on l'a observé en particulier dans les années 1980, le marché immobilier peut faire l'objet de pratiques spéculatives très marquées, l'objectif de création de plus-value devenant prédominant sur celui d'offre de logements à un prix abordable pour l'ensemble de la population.

Lorsque de telles conditions perdurent, une partie de la population rencontre de plus en plus de difficultés à se loger, et cela ne concerne pas uniquement les populations à faible revenu, mais de plus en plus une part consistante de la classe moyenne.

Dans ce contexte, les coopératives d'habitation proposent une alternative aux difficultés grandissantes que rencontrent les ménages suisses. Plusieurs avantages peuvent être relevés :

1. Protection contre la spéculation immobilière

Les coopératives d'habitation offrent une solution viable à l'augmentation constante des prix du sol et des logements. La soustraction des terrains aux logiques spéculatives peut se faire de deux manières. La première passe par

l'acquisition d'un terrain avec les financements réunis auprès des sociétaires concernés et sa valorisation selon les principes de l'habitat coopératif. La deuxième s'appuie sur le mécanisme du droit de superficie (droit distinct et permanent — DDP). Par ce biais, les sociétés coopératives peuvent se voir octroyer, tant par le secteur public que par le secteur privé, un fonds sur lequel réaliser l'opération immobilière, moyennant le versement d'une rente annuelle, jusqu'à expiration du contrat, généralement renouvelable.

2. Accès au logement facilité

Ce type d'habitat favorise l'accès au logement des ménages populaires et moyens grâce à leur fonctionnement basé sur l'achat de parts sociales. Une part sociale constitue un titre de propriété sur le capital d'une entreprise comportant plusieurs associés et confère un droit de vote lors des décisions collectives (Roulin, 2015). Contrairement aux actions, les parts sociales ne sont pas librement accessibles sur un marché organisé (Roulin, 2015). En tant que source de financement, elles permettent de constituer les fonds propres nécessaires au développement des projets. Lorsqu'un appartement se libère, le coopérateur peut y accéder, moyennant un nombre supplémentaire de parts correspondant à la taille, au prix ou à la situation du logement. Par exemple, dans le canton de Vaud, 80 % des coopératives demandent moins de 2000 francs par pièce pour accéder au logement, et 59 % d'entre elles moins de 1000 francs par pièce. La moitié ne demande aucun apport (Pattaroni et Marmy, 2016). Ce système offre donc des conditions d'accessibilité très favorables aux classes moyennes. À leur départ de la coopérative, les parts des membres sont reprises ou revendues au même prix, ce qui empêche de dégager des bénéfices au moment de la transaction. Ainsi, les parts sociales ne peuvent faire l'objet de spéculation.

3. Maîtrise des coûts et loyers attractifs

Les coopératives d'habitation s'engagent à produire du logement à un prix intéressant. Ce dernier correspond au prix coûtant et cela assure aux occupants (sociétaires ou simples locataires) de pouvoir bénéficier d'un loyer qui n'est fixé que sur les coûts effectifs et les provisions. Dans la mesure où il ne s'agit pas d'un habitat social, les loyers ne sont pas forcément bon marché. Néanmoins, ils demeurent en moyenne environ 16 % moins chers que ceux du marché locatif dans son ensemble (Sotomo, 2017). Plus concrètement, cela signifie que les locataires ont payé en moyenne 1265 francs par mois pour un logement, tandis que les membres de coopératives ne déboursaient que 1086 francs. Aussi, sur le long terme, les loyers ne connaissent que des fluctuations marginales et ils peuvent proportionnellement encore baisser par rapport à ceux du marché.

4. Participation active au projet de construction

Dans les coopératives à forte dimension participative, les sociétaires sont incités à participer à la définition de leur futur logement, ainsi qu'à celle des parties communes. Cela constitue une opportunité pour inscrire son projet résidentiel dans une démarche collective et contribuer à façonner les espaces de la vie quotidienne, en dehors du seul logement occupé par le ménage. Cette dimension participative a des conséquences sur le coût de gestion de l'immeuble. On peut aussi penser qu'elle est à l'origine d'économies d'échelle par le biais de la mutualisation d'équipements, comme les voitures, le lave-linge ou d'autres outils de bricolage qui permettent aux coopérateurs-trices de s'émanciper de certains services marchands dans une perspective de partage et de solidarité (Devaux, 2015).

Plus généralement, la coopérative a la réputation d'être plus adaptée à l'évolution et à la diversité des modes de vie (Pattaroni, Kaufmann et Rabinovich, 2009). De ce point de vue, elle permettrait aux personnes âgées, aux étudiants ou aux familles monoparentales ou divorcées de trouver plus aisément des logements adaptés à leurs besoins. En impliquant les habitants dans la conception, la construction et la gestion de leur cadre de vie, les coopératives favorisent en effet une meilleure appropriation du logement (Rabinovich, Behrend, 1998). Elles renforcent également l'ancrage des coopérateurs dans les lieux, ainsi que l'investissement créatif et solidaire dans l'habitat (Laesslé, 2012).

Enfin, les bénéfices des coopératives d'habitat doivent également être considérés d'un point de vue élargi. Il serait en effet réducteur de considérer que le caractère d'utilité publique qu'on attribue aux coopératives se limite à ses aspects économiques et de production. L'apport des coopératives doit ainsi être aussi évalué à l'échelle du quartier et plus largement de la société (Valdivieso, 2019; Pattaroni et Marmy, 2016), dans lesquels elles disséminent des valeurs, comme le partage, la solidarité, la démocratie et l'écologie (Valdivieso, 2019; Devaux 2015).

3. LA MAÎTRISE D'OUVRAGE ET SES ENJEUX

Le maître d'ouvrage (MO) « est l'entité qui commande des prestations à des architectes et ingénieurs. Il adjuge ensuite les travaux qu'exécuteront les différents maîtres d'état ou entreprises générales » (Service des communes et du logement de l'État de Vaud, 2018, p. 25).

Les coopératives d'habitation font partie des acteurs susceptibles d'œuvrer en tant que maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) dans le domaine de la construction. Cela en adhérant, soit directement, soit par l'intermédiaire des organisations relais, aux deux organisations faitières reconnues par la Confédération: Coopératives d'habitation Suisse (Wohnbaugenossenschaften Schweiz) et Wohnen Schweiz (Association des coopératives de construction). Cette affiliation permet aux coopératives d'habitation d'être éligibles aux aides financières proposées par la Confédération, par certains cantons¹ et par les organisations faitières, et d'être habilitées à construire des logements d'utilité publique (LUP).

En Suisse romande, l'Association des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP, www.armoup.ch) est la structure régionale relais. Elle réunit 300 membres en 2020, qui représentent un parc de logement d'environ 25 000 unités dans toute la Romandie. À travers sa cellule opérationnelle, l'ARMOUP propose un appui sur des problématiques liées au financement, à la gestion ou encore au droit de bail. Elle organise également des cours et des séminaires à l'intention de ses membres.

La maîtrise d'ouvrage permet aux coopératives d'habitation de garder la mainmise sur tout le processus de construction et de répondre au mieux à la demande initiale des sociétaires. Néanmoins, pour l'exercer de manière adéquate, les coopératives doivent être en mesure de répondre à une série d'enjeux, dont la complexité peut parfois être importante.

1 Neuchâtel, par exemple. À Genève, il n'y a pas d'obligation d'être affilié (sauf dans le cas d'un DDP: affiliation au Groupement des coopératives d'habitation genevoises).

D'après Biétry (2006), il est possible d'identifier cinq catégories d'enjeux :

1. Programmation : appréhender la diversité

La conception des logements et des espaces de vie communs doit aujourd'hui tenir compte des profondes transformations sociétales en cours. Elles concernent la composition des ménages, le vieillissement de la population ou encore les aspirations à vivre différemment. Dans ce contexte, des enjeux apparaissent autour des morphologies des logements et des espaces de distribution (cages d'escalier, coursives, etc.) à proposer, de l'intégration d'espaces communs (ateliers, espaces de loisirs), de la conception d'espaces extérieurs (jardins collectifs, espaces de jeux, etc.) ou encore de la possibilité d'accueillir des services de proximité (commerces, petite restauration, etc.). La capacité à répondre de manière efficace à ces différents enjeux au bénéfice du plus grand nombre peut bénéficier de l'application d'une approche participative en phase de programmation.

2. Innovation : matériaux et solutions techniques

La production de logements coopératifs représente une opportunité pour proposer des innovations au-delà des solutions qui ont déjà fait leurs preuves au niveau du choix des matériaux. Plus largement, des solutions plus ambitieuses sur le plan écologique peuvent être envisagées. Elles concernent en particulier la gestion plus économique des ressources : système d'évacuation des eaux usées ou de chauffage, isolation du bâti, végétalisation des façades et des toitures. Si elles ne sont pas spécifiques au logement coopératif, ces solutions émergent souvent lors de démarches participatives portées par les sociétaires. Répondant à de nouvelles aspirations quant à la qualité environnementale du cadre de vie, elles nécessitent une analyse attentive des coûts sur l'ensemble du cycle de production et de vie des bâtiments. En effet, si des économies peuvent être envisagées dans la phase de la gestion courante du parc des logements, des surcoûts peuvent intervenir dans la phase de construction.

3. Commande : le choix complexe des mandataires

La production de logement demande une mobilisation de compétences techniques diversifiées, dont la majorité des structures coopératives ne dispose pas ou seulement de manière partielle. Le recours aux professionnels extérieurs est donc souvent nécessaire.

Le choix d'un bureau d'architecture pour l'attribution d'un mandat peut se faire de deux manières :

- Procédure de gré à gré. En tant que maître d'ouvrage privé, les coopératives ne sont pas assujetties à la loi sur le marché public et sont donc libres de choisir les professionnels avec lesquels elles souhaitent travailler².
- Procédure par concours d'architecture. Les coopératives peuvent choisir de fonctionner comme d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique, en mettant en concurrence plusieurs mandataires dans le cadre d'un concours ouvert ou fermé. Les aides publiques qui sont attribuées soit en termes d'accès au foncier, soit en termes de financement placent parfois les coopératives bénéficiaires en situation de devoir se tourner vers des concours réglementés. Cette pratique est particulièrement courante dans le canton de Zurich, où la ville conditionne l'octroi de DDP à la mise en place de procédures de concours d'architecture selon les normes de la SIA.

La procédure du concours permet d'obtenir une plus grande qualité architecturale, de légitimer le projet vis-à-vis des sociétaires et du voisinage et de le rendre visible pour un débat public élargi. Par contre, elle implique des ressources monétaires et en temps qui peuvent être importantes, elle reste soumise aux risques de recours et elle peut réduire les possibilités de participation des sociétaires à la conceptualisation du projet selon les modalités de mise en concurrence.

4. Montage : les aspects juridiques et financiers

Les coopératives disposent de différents outils de financement détaillés plus bas. Ceux-ci relèvent tant de la Confédération et des cantons que du secteur bancaire. Leur objectif est de faciliter la production de logements, en réduisant les coûts de construction et d'exploitation ainsi que l'apport financier des coopérateurs.

5. Gestion : du bâti, du changement d'occupants, du quotidien

Les spécificités de la gestion du logement coopératif, qui est souvent organisé autour d'un principe de mutualisation des équipements ou de certains espaces ainsi que de valeurs de solidarité et de participation des habitants à la gestion ordinaire du bâtiment, doivent être anticipées par la maîtrise d'ouvrage. Les néo-coopératives peuvent se faire accompagner de ce point de vue par des organisations faitières, telles que l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou, à une échelle plus locale, le Groupement des coopératives d'habitation genevoises, qui permettent de bénéficier des conseils d'intervenants historiques de la production du logement coopératif.

² Sauf si le financement public excède 50% de l'opération. Dans ce cas-là, c'est le code des marchés publics qui doit être appliqué, à savoir la mise en concurrence.

4. LE TERRAIN ET SON COÛT

La production de logements par les coopératives d'habitat doit composer avec les difficultés récurrentes pour accéder au foncier, ce qui réduit considérablement l'attractivité de la solution coopérative par rapport au marché locatif classique.

Le problème n'est pas de même nature selon le type de coopérative. Un certain nombre de coopératives anciennes de grande taille disposent ainsi de réserves foncières pour mener à bien leurs projets, à l'exemple du projet de démolition-reconstruction des cités Franchises et Villars porté par la SCHG. Par contre, des coopératives de petite taille, plus récentes, voire des primo-coopératives, doivent s'adresser au marché immobilier privé ou public pour accéder aux terrains constructibles.

L'achat de terrains reste une option possible, mais, du fait de son coût généralement élevé, il peut induire un renchérissement du loyer final. On estime par exemple qu'à Genève, cette option se traduit par des loyers 5 à 15 % plus élevés.

Afin de répondre aux difficultés chroniques d'accès au foncier, le législateur a conçu un outil de planification foncière permettant aux propriétaires fonciers (publics ou privés) de mettre à disposition des terrains constructibles pour la production de logements à prix abordables : le droit distinct permanent (DDP), plus communément connu sous l'appellation de droit de superficie.

On estime que « la moitié des droits de superficie sont octroyés par les pouvoirs publics, environ 20% par des sociétés par actions, 15% par des particuliers et 10% par des fonds immobiliers ou des investisseurs institutionnels comme les caisses de pension ou les assurances » (Wüest Partners, 2017). Selon les cantons, la part publique peut se monter à plus de 90 % (Genève, par exemple).

Le DDP peut être défini comme suit (Wüest Partners, 2017) :

Le droit de superficie est un contrat conclu entre deux parties qui répartit les rapports de propriété du bien-fonds pour une durée limitée entre terrain et bâtiment. Ce faisant, le superficiant (propriétaire foncier) confère au superficiaire le droit d'ériger et de conserver au-dessus ou au-dessous du sol un immeuble.

Le droit de superficie permet donc d'utiliser pour ses propres intérêts le terrain, dont on n'est pas directement propriétaire, pendant une durée longue mais néanmoins limitée. En contrepartie, on conviendra en règle générale d'une rente du droit de superficie.

Pour sa garantie, le propriétaire foncier peut requérir l'inscription d'un droit de gage légal au titulaire du droit de superficie pour un montant maximal de généralement trois rendements annuels.

Pour souscrire à un DDP, un maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) tel qu'une coopérative d'habitat doit satisfaire huit conditions (Falciola, 2020) :

1. Inscrire le fonds au registre foncier

Cette opération a pour but de rendre public le DDP, afin d'établir une servitude sur le fonds grevé et d'immatriculer les parcelles concernées comme accueillant un immeuble indépendant (art. 779 CC).

2. Déterminer le but et la durée du DDP

Les parties contractantes s'engagent à définir le but et la durée du DDP. Le but doit par exemple porter sur la construction d'un bâtiment d'habitation, de logements sociaux en faveur de personnes à revenus modestes, etc. La durée, pour sa part, est au maximum de 100 ans (art. 779l CC). Le MOUP et l'autorité compétente peuvent prévoir des contrats quant à des prolongations d'un DDP. On observe que 24 % des DDP ont une durée entre 30 et 50 ans, 12 % entre 51 et 70 ans, et que 64 % sont des contrats entre 71 et 100 ans (Office fédéral du logement, OFL, 2019). L'OFL recommande de fixer des durées allant de 75 à 100 ans et de prévoir des possibilités de prolongation en cas de durées inférieures.

3. Fixer la valeur du bien-fonds

Cette opération est nécessaire pour pouvoir par la suite fixer le niveau de la rente. La plupart du temps, le prix du marché détermine la valeur du terrain, ou valeur vénale. Les critères qui priment pour évaluer le terrain sont l'affectation de la zone à bâtir du terrain constructible, la situation géographique en regard du prix du marché et les différentes possibilités d'utilisation. Le prix du bien-fonds est évalué, en règle générale, sur la surface brute de plancher (SBP). Cependant, les deux parties peuvent retenir la surface brute de plancher utile (SU), la surface utile principale (SUP) ou d'autres valeurs semblables pour calculer la valeur du bien-fonds.

4. Établir la rente du DDP

Le montant de ce loyer périodique se base sur la valeur du terrain qui a été convenue dans le contrat et le taux de rente du DDP. Ce dernier se détermine contractuellement. Il correspond très souvent au taux usuel des hypothèques de premier rang ou au taux d'intérêt de référence des baux à loyer ou encore un taux fixe établi pour la période du DDP. Actuellement, la première option est préférable pour le MOUP, du fait de son niveau plus bas et de sa plus grande stabilité.

5. Fixer les mécanismes d'adaptation de la rente

Plusieurs facteurs peuvent intervenir dans cette adaptation : l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) ; l'indice des loyers ; l'évolution des loyers théoriques de l'immeuble ; la variation du taux hypothécaire et du taux d'intérêt de référence. Si ces deux taux sont actuellement à un niveau historiquement bas, ils sont néanmoins susceptibles d'augmenter dans le temps ; cela doit donc être un point d'attention particulière des MOUP. En effet, de légères hausses de ces taux sont susceptibles de se traduire par des rentes doublées.

À l'heure actuelle, l'adaptation se fait le plus fréquemment par une indexation à l'IPC ou à l'indice des loyers.

6. Déterminer l'indemnité de retour

À l'expiration du DPP, les parties peuvent convenir d'établir un nouveau DDP ou de mettre fin à ce dernier. Dans ce cas, le superficiel (propriétaire foncier) est très souvent tenu à verser une indemnité de retour au superficiaire, en échange de la récupération des bâtiments existants.

Le montant de l'indemnité est défini en fonction de la valeur de base des bâtiments, calculée selon trois variantes :

1. à l'expiration du DDP ;
2. au moment de la signature du contrat ;
3. au moment de la signature du contrat, en y intégrant les coûts des investissements réalisés pendant la durée du contrat.

Dans environ 90 % des cas, c'est la variante 1 qui prédomine. Le taux d'indemnisation se situe très majoritairement à au moins 80 % de la valeur de base. La raison en est qu'une indemnisation inférieure peut s'avérer dissuasive pour un bon entretien des bâtiments. Les experts du secteur préconisent une indemnité de retour d'environ 90 % de la valeur du bâtiment à l'expiration du droit de superficie ; si elle devait être inférieure à 90 %, il est conseillé que la somme de 90 % moins l'indemnité plus basse prévue dans le contrat (par exemple, 80 %) soit considérée comme une charge au moment de la fixation de la valeur du terrain (dans ce cas $90 - 80 = 10\%$ de charge) (Wüest Partners, 2017).

7. Restrictions d'utilisation et prestations supplémentaires

La septième condition est le calcul des restrictions d'utilisation et des prestations supplémentaires. Si des restrictions sont exigées, plus il y en aura, plus la valeur du terrain sera diminuée, car elles limitent les droits des superficiaires – les MOUP. Les restrictions d'utilisation les plus communes concernent la limitation dans la possibilité de préempter et de participer aux décisions, l'application de loyers basés sur les coûts (pas de recherche de rentabilité sur les loyers possible), l'existence d'un plafond de revenu pour les futurs habitants éligibles

aux logements (type subventionné), la définition de servitudes par rapport au bien-fonds, le maintien, pour le superficiel, d'un droit de regard et certaines exigences d'information.

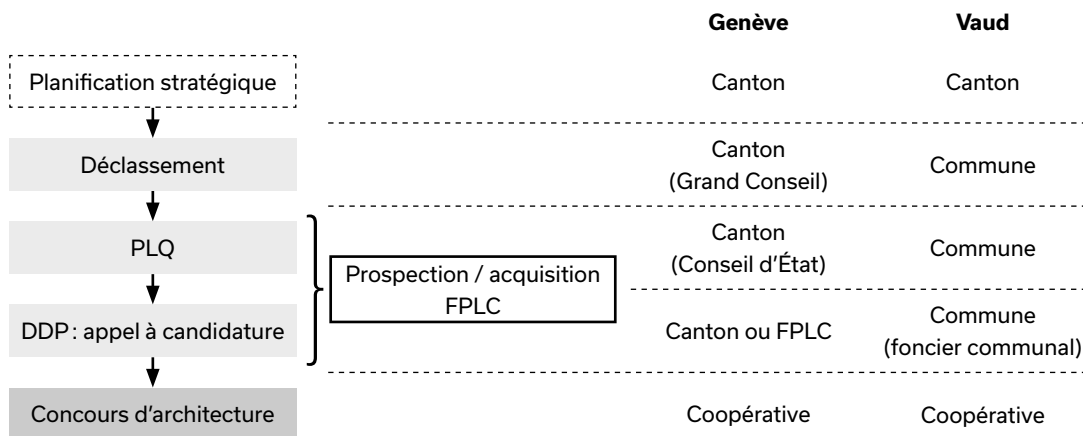
Des prestations supplémentaires peuvent être demandées par le superficiel, telles que l'atteinte de standards énergétiques élevés (type Système d'évaluation du logement), l'organisation d'un concours d'architecture et/ou encore la construction de surfaces à usage public ou provisoire pour les occupants.

8. Clause de sauvegarde

Enfin, les deux parties doivent s'entendre sur une clause de sauvegarde, qui permet de réexaminer les règles de fixation de la rente du droit de superficie. Si le contexte économique venait à augmenter radicalement la valeur vénale du bien, cette clause permettrait d'assurer que les charges du droit de superficie ainsi que les loyers restent avantageux et supportables pour les superficiaires. Au cas où les parties ne s'entendraient pas, une instance arbitrale pourrait être saisie pour décider de la situation.

5. LES PROCÉDURES D'AMÉNAGEMENT

Le renforcement de la présence des coopératives dans la production de logements suppose de leur faciliter l'accès au foncier constructible. Compte tenu de la rareté du foncier, une anticipation des pouvoirs publics pour initier des développements urbains à prix contrôlés et négocier une certaine maîtrise foncière est nécessaire pour cela. La procédure classique consiste à réserver un tènement (parcelles contiguës ou non) pour une coopérative au terme du processus de planification, lorsque la collectivité maîtrise une part au moins du foncier, soit parce qu'il fait partie de son patrimoine, soit par acquisition directe ou par le biais d'un opérateur foncier public. Dans le canton de Genève, il s'agit de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC). Dans le canton de Vaud, ce rôle est assumé par la Société vaudoise pour le logement (SVL). S'agissant d'un terrain public, un appel à candidatures est alors conduit pour désigner la coopérative qui sera en charge de développer l'opération en privilégiant l'organisation d'un concours d'architecture ou de mandats d'études parallèles (MEP).



Les procédures actuelles d'aménagement dans les cantons de Genève et de Vaud sont représentées, de manière synthétique, dans la figure ci-dessus. Les deux cantons se distinguent par le niveau de compétence des collectivités locales et la déclinaison des instruments de planification réglementaire.

Dans le canton de Genève, le processus reste sous le contrôle du canton et les instruments se succèdent, partant d'une modification de zone (déclassement) à l'élaboration d'un plan localisé de quartier (PLQ) avec un volet de réorganisation foncière. À ce stade seulement, il devient possible de définir des droits de superficie (DDP).

Dans le canton de Vaud, au-delà de la planification stratégique, qui demeure du ressort cantonal, les communes prennent la main à partir de la définition d'un seul plan d'affectation, sur la base duquel sont alors établis les droits de superficie.

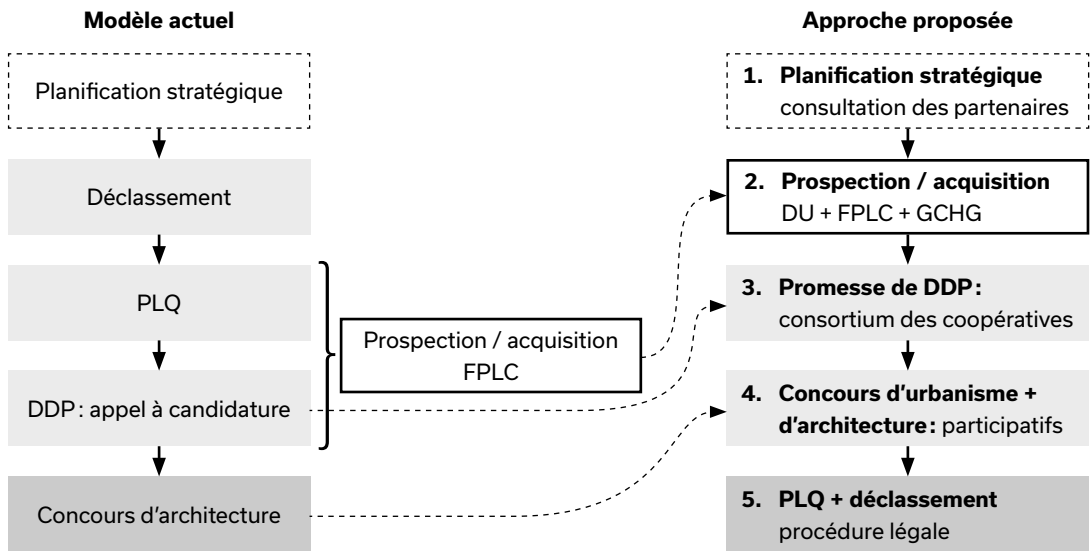
Dans les deux cantons, l'intégration des coopératives se fait tendanciellement en bout de parcours, lorsque la marge de manœuvre pour apporter des modifications aux planifications de quartier est généralement exclue, que les négociations et partenariats avec d'éventuels propriétaires fonciers ne sont plus d'actualité et que les possibilités d'innovations typologiques sont limitées par les gabarits et les plans-masses définis dans ces mêmes planifications. Ceci alors que les coopératives sont souvent en charge du financement de certains aménagements extérieurs et d'équipements de proximité.

Face à ce constat, se pose la question des modalités d'une plus forte intégration des coopératives dans la production de nouveaux quartiers. Une participation active et précoce au dialogue avec les structures en charge de la planification (État, commune) présente en effet de nombreux avantages.

En tant qu'opérateur alternatif à but non lucratif, les coopératives peuvent permettre de lever les blocages existants dans le dialogue avec les propriétaires fonciers opposants au développement. Leur culture de la participation permet d'aborder tous les aspects programmatiques du quartier dans un esprit constructif. La construction participative du programme ne se limite plus au seul bâtiment de logement, mais peut ainsi naturellement aborder ses prolongements extérieurs, les équipements et services, et tout ce qui constituera la vie du quartier. Cette échelle élargie du projet habitant peut alors donner lieu à des montages opérationnels originaux avec les autres opérateurs en charge d'autres typologies de logement : propriété par étages, locatif libre ou locatif social.

Le déploiement d'une telle approche présuppose néanmoins un changement dans l'organisation du processus d'aménagement.

Dans le canton de Genève, les réflexions menées au sein du milieu des coopératives (GCHG et Urbamonde singulièrement) esquissent une nouvelle approche, permettant une intégration précoce des coopératives à la planification (cf. figure ci-après) :



Approche avec intégration précoce des coopératives dans les procédures d'aménagement du territoire.
Adapté de: GCHG, Urbamonde, 2015.

Cette approche renouvelée se fonde sur un dialogue renforcé et précoce entre coopératives, intervenant plus collectivement, et acteurs publics (Office de l'urbanisme, FPLC). Elle envisage un renversement de perspective. Les procédures légales que sont les plans localisés de quartier (PLQ) et le déclassement, qui demeurent une prérogative cantonale, interviennent uniquement en fin de parcours. Cette étape est précédée par un travail en partenariat permettant d'élaborer des stratégies foncières concertées. Ces dernières doivent permettre de dégager des promesses de DDP établies à travers un partenariat avec les coopératives, invitées à se constituer en consortium collaboratif. Finalement, c'est sur cette base, à travers des processus participatifs impliquant également les propriétaires et futurs habitants, les communes, les associations de quartier, etc., sont organisés les concours d'urbanisme et d'architecture, précédant l'élaboration du PLQ.

Qu'en est-il de ce type de réflexion dans le canton de Vaud ?

Dans le canton de Vaud, la détention de la compétence aménagement par les communes diversifie d'autant les stratégies alternatives potentielles. Par ailleurs, les moyens techniques et humains alloués aux problématiques de logement et d'urbanisme dans chaque commune étant adaptés à sa taille, les méthodes novatrices de planification se concentrent plutôt dans les villes. Parmi les démarches innovantes, on peut citer celle de la ville de Lausanne pour le développement des Plaines-du-Loup dans le cadre du projet Métamorphose. L'implication des

opérateurs, dont les coopératives, y a été organisée dès la phase de programmation des quartiers par le biais d'un appel d'offres à investisseurs en parallèle de l'établissement du plan partiel d'affectation (PPA). La répartition des droits à bâtir, les prescriptions programmatiques et la mutualisation des aménagements ont ainsi fait l'objet, à l'échelle de chaque pièce urbaine, de négociations entre les opérateurs retenus, dont les profils diversifiés visaient à assurer une mixité sociale et architecturale.

6. LE FINANCEMENT

Le montage d'un projet de construction par une coopérative d'habitation doit s'appuyer sur une planification robuste et réaliste de ses modalités de financement. Dans ce domaine, les coopératives peuvent bénéficier d'un appui financier à travers différents instruments proposés par la Confédération et les cantons.

Les outils fédéraux, prévus dans la loi sur le logement (LOG), ont pour but de faciliter la production de logements d'utilité publique principalement par des aides au financement qui permettent un accès facilité au crédit et à moindre coût. Les aides de la Confédération sont indirectes par le biais de cautionnements ou déléguées par contrat de prestations aux deux associations faitières de coopératives.

Certains cantons, communes, voire entités privées offrent également des aides similaires ou complémentaires.

Les besoins en financement

La mise à disposition d'outils financiers s'avère indispensable pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) compte tenu des règles de financement couramment appliquées par les établissements financiers (banques et assurances principalement).

En effet, les règles usuelles de financement prévoient, d'une part, des apports de fonds propres relativement importants, de l'ordre de minimum 25%. Une telle proportion appliquée aux coopératives rendrait le prix de la part sociale payée par le sociétaire prohibitif. De plus, les établissements financiers ont pour pratique d'aborder les valeurs des objets financés (valeur de gage) non pas par le coût de revient total calculé par les porteurs du projet, mais par une valeur de rendement obtenue par capitalisation d'un état locatif ou par l'actualisation de flux de revenus dans le temps. Cette manière de procéder peut avoir des répercussions sur la part de fonds propres demandée, notamment dans les cas de baisse d'état locatif.

Enfin, il est également nécessaire de tenir compte de la temporalité des besoins en financement, qui, très souvent, ne coïncide pas avec les règles usuelles des établissements financiers. Très souvent en effet, les établissements financiers n'octroient un crédit qu'une fois le permis de construire en force. Cela oblige

donc les maîtres d'ouvrage à devoir financer les études de leur projet en fonds propres. De même, le financement d'un terrain à bâtir est généralement octroyé dans des proportions réduites.

De manière plus générale, le principal enjeu pour les coopératives d'habitation est d'avoir accès à l'instrument financier le plus adapté en fonction du niveau d'avancement du projet de construction.

L'octroi d'une prestation dite fédérale est néanmoins dépendant d'une série d'exigences successives. Sur le plan institutionnel, la coopérative doit :

- être reconnue en tant que MOUP et être membre d'une association faitière ou de structures d'émissions d'emprunts ou de cautionnements ;
- œuvrer dans la région de réalisation du projet ;
- disposer de suffisamment de fonds propres. En général, la part requise est de 10 % du bilan ou du coût de revient, selon l'instrument financier.

Sur le plan technique, le projet doit répondre aux exigences de l'Office fédéral du logement. Ce dernier procède à un examen technique sur la base du système d'évaluation de logement fondé sur 25 critères (SEL) et vérifie, en fonction du lieu de réalisation, le respect des limites de coût et le niveau prévu du loyer. Une attention particulière est finalement portée aux problématiques environnementales, d'efficacité énergétique et d'accessibilité.

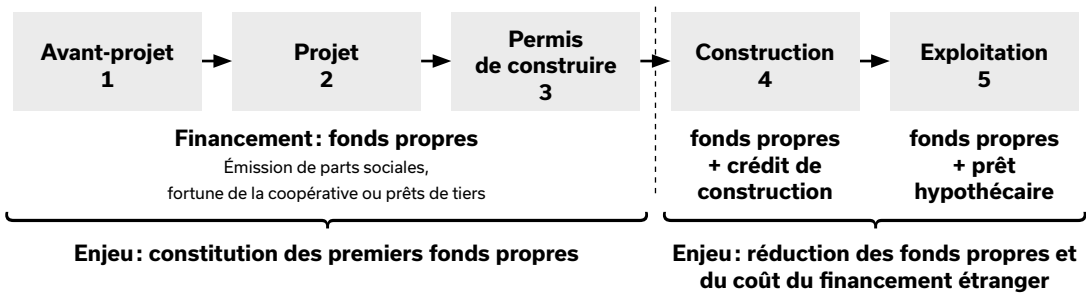
Sur le plan financier, il est vérifié le caractère réaliste du montage (combinaison de fonds propres, prêts des tiers et hypothèques), le niveau des charges annuelles prévues, démontrant la viabilité financière sur le long terme, ainsi que l'existence d'une garantie du prêt/de l'emprunt (droit de gage immobilier).

Le *canton de Genève* dispose notamment d'un dispositif qui lui est spécifique : le prêt à terme. Ce dernier permet de couvrir les parts sociales exigées des coopératives lorsque ces dernières ne sont pas en capacité de les mobiliser. Son octroi est pour l'heure conditionné à l'existence d'un plan localisé de quartier (PLQ), ce qui peut s'avérer problématique lorsque les coopératives sont sollicitées pour intervenir plus en amont dans le processus d'aménagement du territoire.

Il peut également intervenir pour garantir le crédit de construction et le crédit hypothécaire à travers un cautionnement simple. Ce dernier permet de diminuer les risques pour les établissements bancaires et induit dès lors une augmentation en pourcentage du prêt, une baisse des taux d'intérêt, voire le rallongement de la durée du prêt permettant de réduire les amortissements, réduisant ainsi les charges pesant sur les coopératives.

Le *canton de Vaud* propose un cautionnement pour la construction de logements coopératifs et innovants (LCPI) dans le cadre du nouveau Règlement sur les prêts et cautionnements pour les logements (RPCL). Ce cautionnement peut intervenir pour permettre à la Société vaudoise pour le logement d'acquérir les terrains qui seront ensuite mis à disposition des coopératives pour leurs projets de construction.

Panorama des aides



Auteur : Conti.

Solinvest

La fondation Solinvest, alimentée par Logement Suisse (Wohnen Schweiz), aide les coopératives à constituer les fonds propres en jouant le rôle de sociétaire transitoire, jusqu'au moment où ces mêmes coopératives arrivent à libérer leurs fonds propres. C'est par exemple le cas pour la mobilisation des fonds issus du 2^e pilier, qui intervient généralement lors de l'entrée en possession du logement.

Fonds de roulement et fonds de solidarité

Le fonds de roulement est alimenté par la Confédération et géré à titre fiduciaire par les deux structures faitières Coopérative d'habitation suisse et Logement Suisse. Le fonds de solidarité est une fondation de Coopérative d'habitation suisse, constituée par les contributions volontaires de ses membres ainsi que les intérêts résultant des prêts précédemment octroyés.

Ces deux fonds servent à assurer le financement résiduel ou transitoire et à réduire les coûts de financement. Ils attribuent des prêts pour une durée de 20-25 ans, qui permettent de nouvelles constructions et des rénovations ainsi que, dans une moindre mesure, des achats d'immeubles et de terrains. Les structures qui les attribuent n'ayant pas de but lucratif, ces prêts sont octroyés à des taux préférentiels. Leur durée fait qu'ils peuvent être assimilés à des fonds propres.

Coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH)

Fondée par des sociétés coopératives et des établissements bancaires, cette coopérative intervient pour consolider de financements bancaires, en œuvrant en tant que garantie supplémentaire au gage. Ceci permet souvent aux coopératives d'obtenir des conditions plus avantageuses pour le crédit hypothécaire. Si l'emprunteur ne peut pas rembourser les intérêts et les amortissements convenus avec l'établissement bancaire, la CCH effectue les paiements au titre de caution solidaire. À la différence de la caution simple, qui impose d'entamer d'abord une procédure pour obtenir le remboursement par l'emprunteur, la caution solidaire

permet de s'adresser directement à la structure de cautionnement et a dès lors la préférence des prêteurs. Aussi, parfois, le cautionnement simple impose la finalisation de la construction avant l'obtention d'un remboursement, alors que le cautionnement solidaire peut être sollicité en cours de processus.

Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL)

Cette structure, instituée à l'origine par des organisations faitières de l'habitat d'utilité publique, lève des fonds à travers des emprunts obligataires et des placements privés. Grâce au cautionnement de la Confédération, elle bénéficie d'une notation maximale (AAA), ce qui en fait un instrument financier très stable. La CCL offre des conditions plus favorables que les hypothèques fixes de durée comparable et elle permet donc une réduction significative des coûts de financement, tant pour la construction que pour l'exploitation des immeubles.

| Outils | Phases | Buts | Entités | Montant de la quote-part |
|---|--------|--|--|---|
| Acquisition de parts sociales | 1-4 | Constitution de fonds propres (FP) | Solinvest | Max. 10 000 CHF/logement, soit 2,5% du coût total, 50% si pas de permis de construire |
| Prêt à terme | 1-4 | Substitut de FP par nantissement de parts sociales | Canton de Genève (art. 390 LGL) | Max. 10% du prix de revient (PR) |
| Prêt de fonds de roulement (arrières prêts fédéraux) | 4-5 | Constitution de FP et du coût du financement | Coopérative d'habitation suisse et Logement Suisse | Max. 10% du prix de revient et 10 000 CHF/logement |
| Prêt de fonds de solidarité | 4-5 | Constitution de FP et du coût du financement | (CHS) | |
| Cautionnement simple | 4-5 | Réduction de FP et du coût du financement | Canton de Genève | CC: 95% du PR CH: 60-95% du PR Amortissement 20-25 ans (au lieu de 10-15 ans) |
| Cautionnement solidaire | 4-5 | Réduction de FP et du coût du financement | CCH (fédéral) | CH: 66-90% Amortissement 20-25 ans Coût: 0,25% du CH 18,5 mio CHF pour 26 cas (peu d'objets à ce jour) |
| Emprunt CCL, emprunt obligataire | 5 | Réduction du coût du financement | CCL (fédéral) | Jusqu'à 80% du PR Min. 10% FP 01.2020: 3,4 mia CHF en cours, 926 constructions en Suisse |

7. LA GESTION COOPÉRATIVE : du logement à la ville

Une coopérative de logement se caractérise par un certain nombre de caractéristiques qui influent sur sa gestion. Une coopérative de logement est :

- une société de personnes et non de capitaux ;
- gérée de manière démocratique (une personne, une voix) ;
- de propriété collective et non individuelle ;
- dont les éventuels bénéfices ne sont pas distribués aux sociétaires, mais investis dans la société ;
- aux réserves insécables, c'est-à-dire que, en cas de dissolution de la société coopérative, les actifs et ressources de la coopérative ne peuvent pas être répartis entre les membres, mais doivent être transmis à un organisme poursuivant des buts similaires.

L'évolution du modèle, intervenue dans les années 1980, favorise par ailleurs l'émergence d'une forte dimension participative. Les coopératives zurichoises ont bien qualifié cette évolution en constituant pour leur centenaire une coopérative « exemplaire » qu'ils ont nommée « Mehr als Wohnen », soit « plus que du logement ».

Cette évolution des modèles vers plus de participation se traduit tant à l'échelle de l'immeuble que du parc immobilier ou même du quartier. À différentes échelles en effet, des individus ou des groupes se créent et se professionnalisent afin de mettre en œuvre un habitat ou un urbanisme visant à offrir des espaces collectifs et/ou de proximité facilitant la vie des habitants.

Ci-contre :

En haut : Coopérative Rigaud, Genève. Maître de l'ouvrage : Codha. Architectes : Bonhôte et Zappata. Photo CAUE 74.

En bas : Ecoquartier du Stand, Nyon. Maître de l'ouvrage : Codha. Architectes : bureau Farra & Zoumboulakis.



Une gestion participative: l'exemple de la Codha

La Codha a été créée à Genève en 1994 par la réunion de personnes provenant des squats ou de coopératives nouvellement constituées, qui faisaient le constat que leurs démarches pour promouvoir un autre rapport au logement constituait un parcours du combattant se matérialisant en différents obstacles qui menaient à l'épuisement des plus actifs.

Il a dès lors été décidé de créer un outil professionnel permettant de raccourcir le temps entre le moment où un·e coopérateur·trice est impliqué·e dans un processus de construction et le moment où il·elle peut bénéficier de son appartement.

En adoptant la forme «coopérative», la Codha a cherché à donner à ses membres la possibilité de mutualiser leurs ressources pour intervenir démocratiquement sur le processus économique de production de logements, puis sur la gestion de ceux-ci.

Lorsque la Codha initie un projet de construction, une invitation est envoyée à tous ses membres pour faire acte de candidature sur le projet en question. Les candidatures sont alors triées par ordre d'ancienneté et l'association des futurs habitants est créée. C'est l'association qui sera la partenaire de la Codha d'abord dans le processus participatif de construction, puis pour la gestion de l'immeuble.

Une «charte participative» a été élaborée pour encadrer ce processus d'implication des coopérateurs·trices dans leur futur cadre de vie et pour préciser les sphères d'intervention de chacun (architectes / maîtrise d'ouvrage / futurs habitants).

Les futurs habitants sont appelés à définir ensemble les «standards» qui seront appliqués à tout l'immeuble. Ce ne sont donc pas des choix individuels

qui sont proposés, mais des choix collectifs votés à la majorité dans un processus démocratique (une personne, une voix).

La participation des futur·e·s habitant·e·s a notamment permis à la Codha d'intégrer des propositions telles que:

- > des salles communes pour se réunir;
- > des chambres d'amis pour réduire la taille des appartements;
- > des potagers au pied des immeubles plutôt que des surfaces engazonnées;
- > des «clusters», petits appartements dans un grand appartement avec espaces partagés pour plus de lien social et pour lutter contre l'isolement, notamment des personnes âgées;
- > des ateliers de bricolage;
- > des garde-manger;

un pourcentage «convivialité» dans le loyer. Lorsque l'immeuble est construit, un «contrat de gestion» est signé entre la coopérative et l'association des habitants de l'immeuble, qui permet de régler la prise en charge de l'immeuble par ses habitants. Un budget annuel est alloué à l'association. Ce budget provient des loyers des habitants et permet d'assurer les charges liées à l'entretien courant, à la conciergerie, à l'administration de l'association, aux aménagements extérieurs... ainsi qu'un petit pourcentage pour promouvoir la convivialité dans l'immeuble. Dernièrement, la Codha a décidé de scinder le rôle des concierges entre nettoyage et lien social. Le nettoyage est assuré par des entreprises, alors que le lien social est assuré par un·e «coordinateur·trice d'immeuble» à temps partiel. Cette coordinateur·trice est recherchée prioritairement parmi les habitants de l'immeuble pour assurer le lien entre la Codha et les habitants et pour faire circuler les informations entre les habitant·e·s.

Une gestion portée à l'échelle du quartier:
la Régie citoyenne du quartier Grosselin

La réalisation de l'écoquartier des Vergers à Meyrin (Genève) a permis d'explorer de nouvelles manières de faire la ville – collaboratives, soucieuses de la qualité de vie du quartier à venir et désireuses de redonner vie à un artisanat local – qui semblent susceptibles d'être appliquées à d'autres contextes. Les entreprises y ont appris à collaborer plutôt qu'à s'y poser en concurrentes, l'artisanat local a permis de créer une identité de quartier que des enseignes génériques auraient peut-être eu plus de mal à incarner, les habitant·e·s ont activement participé à la création de l'offre commerciale. Pourquoi ces pratiques vertueuses ne fonctionneraient-elles pas ailleurs?

Le futur quartier Grosselin constitue un laboratoire possible du caractère reproductible de ce nouvel art de faire la ville. Sa forte proportion de coopératives d'habitants laisse en effet supposer un latitude de choix plus grande quant aux activités qui se dérouleront dans leurs bâtiments. Forts de ce constat, l'association Forum Grosselin, le groupement «Grosselin Demain» qui rassemble des coopératives d'habitants participatives, la coopérative Ressources urbaines et le réseau de l'économie sociale et solidaire Après pour la «gestion des surfaces d'activités du futur quartier PAV-Grosselin» (source) ont constitué une Régie citoyenne du quartier Grosselin, dont le but est de gérer un tiers des 127 000 m² des surfaces commerciales prévues. En effet, le projet n'est pas d'inclure la totalité des surfaces dévolue à l'activité dans la démarche, mais bien d'assurer la masse critique nécessaire à l'émergence de nouvelles filières économiques. Les surfaces en question seront ainsi réparties en

trois ordres. Le premier tiers sera dévolu aux services publics – crèche, maison de quartier, voirie. Le deuxième sera lui laissé au libre choix des propriétaires, qui pourront en fixer les loyers. Le dernier tiers enfin sera attribué à la Régie citoyenne pour y développer des projets d'utilité publique économiquement autonomes.

Dans ses limites, la Régie réfléchira de manière participative aux modes de production et de consommation souhaitables dans le quartier en question. Elle les approchera du point de vue de leur impact sur la cohésion sociale du quartier à venir, de sa qualité environnementale et de son inscription dans le territoire du Grand Genève. Elle identifiera les modes de mutualisation possibles entre les activités, en favorisant leur complémentarité. Elle s'attachera à penser les mécanismes économiques et financiers propres à viabiliser les activités privilégiées. Elle travaillera à la création d'un fonds solidaire dévolu au soutien des activités d'intérêt public.

Dans le prolongement de l'opération des Vergers, la Régie citoyenne participe ainsi à un renouvellement profond de la manière de faire la ville, la participation se déployant désormais dans la gestion au long cours de la vie d'un quartier. Un changement d'échelle en somme.

Références

- › Association suisse pour l'habitat (1998). Statuts-types. Guide à l'intention des coopératives d'habitation d'utilité publique. ASH, Lausanne.
- › Biétry, L. (2006). Les coopératives d'habitation en tant qu'acteurs du développement urbain. Un regard sur Genève. Mémoire de DESS en management urbain, Genève, Institut d'architecture de l'Université de Genève.
- › Borcard, V. (2018) «Coopératives : plus ça change...», Habitation, mars 2018, pp. 14-18.
- › Devaux, C. (2015). L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique. Rennes, Presses universitaires de Rennes.
- › Laesslé, M. (2012). Les coopératives d'habitation comme alternative au marché immobilier? Valeur d'usage et valeur d'échange du logement. Mémoire de master en Politiques publiques et durabilité, IDHEAP.
- › Marmy, V. (2018). Logements d'utilité publique. Guides pour les maîtres d'ouvrage et les communes. Lausanne, Service des communes et du logement (SCL) de l'État de Vaud.
- › Pattaroni, L., Kaufmann, V., Rabinovich, A. (2009). Habitat en devenir. Enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse. Lausanne, Presses polytechniques romandes.
- › Pattaroni, L., Marmy, V. (2016). Les coopératives de logement dans le canton de Vaud. Lausanne, Service des communes et du logement (SCL) de l'État de Vaud.
- › Rabinovich Behrend, A. (1998). «Innovation et coopératives d'habitation en Suisse». Revue internationale de l'économie sociale, 262, pp. 52-60.
- › Roulin, B. (2015). Entre sclérose et renouvellement: les coopératives d'habitation à Fribourg. Enoncé de projet. Lausanne: École polytechnique fédérale.
- › Service des communes et du logement de l'État de Vaud (2018). Guide pour les logements d'utilité publique. Lausanne, Service des communes et du logement (SCL) de l'État de Vaud.
- › Sotomo (2017). Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété. Granges: Office fédéral du logement.
- › Urbamonde (2015). Coopératives partenaires du territoire. Etude d'un partenariat public-habitants. Genève, Groupement des coopératives d'habitation genevoises.
- › Wüest Partner AG (2017). Le droit de superficie sous la loupe. Rapport final. Granges, Office fédéral du logement.

LA QUESTION DU LOGEMENT DANS LE GRAND GENÈVE :

remarques liminaires

Le contexte de l'accès au logement dans le Genevois

Le Grand Genève constitue un espace transfrontalier franco-suisse d'environ 2000 km², qui inclut les cantons suisses de Genève et de Vaud (district de Nyon) et les départements français de l'Ain et de la Haute-Savoie. Sa population avoisine le million d'habitants, en augmentation constante. Cette croissance démographique, presque exclusivement imputable au solde migratoire positif, s'explique par la très grande attractivité économique de la région (l'une des plus dynamiques d'Europe), dont le nombre d'emplois avoisine les 500 000, en forte progression lui aussi.

La pression exercée par cet essor économique et démographique sur le secteur du logement est considérable. Globalement, sur l'ensemble du bassin de vie genevois, la production de logements est déséquilibrée dans sa répartition géographique entre Genève, le versant français du Genevois et la région de Nyon. Le bilan du projet d'agglomération paru en 2015 soulignait l'aggravation du déséquilibre malgré des objectifs réitérés par les pouvoirs publics. La région de Nyon et le Genevois français ont connu au cours de la dernière décennie une forte augmentation de la construction dans leurs territoires respectifs, et continuent d'enregistrer le report de besoins non satisfaits au centre de l'agglomération. La concentration des emplois (66% du total) dans

le canton de Genève et l'incapacité de ce dernier à assurer une production suffisante de logements à un prix abordable sur son propre territoire a obligé une partie de la population à s'installer dans les zones limitrophes, particulièrement en France (65% des nouvelles constructions lancées entre 2000 et 2010), provoquant par là même un renchérissement généralisé du prix du foncier. L'envolée des prix immobiliers au regard de la capacité financière des ménages pose des difficultés d'accès à la propriété ou à la location. Ce déséquilibre structurel a par ailleurs eu comme corollaire une croissance constante du trafic individuel motorisé. L'absence de formes d'habitats adaptées altère ainsi la qualité de vie au quotidien sur le territoire : ruptures de charges et

temps de transports, accès problématique aux lieux d'éducation, etc. La frontière entre les deux pays complique la gouvernance du territoire, par exemple les distorsions de niveau de vie ou de régimes juridiques entre la France et la Suisse n'aident pas à produire une réponse politique d'ampleur.

La concertation transfrontalière entre les différentes collectivités publiques reste toutefois la clef des progrès potentiels, ce à quoi contribue DEVCOOP.

Développer les coopératives d'habitat dans le Grand Genève : le projet DEVCOOP

Le projet DEVCOOP (« Développer les coopératives d'habitat dans le Grand Genève – Une réponse à la crise du logement ») est une « recherche-action » financée par le programme européen de coopération transfrontalière Interreg France-Suisse 2014-2020. Portée par le Centre de recherche en droit Antoine Favre de l'Université Savoie Mont Blanc et l'Institut

de gouvernance de l'environnement et développement territorial de l'Université de Genève, cette recherche-action s'est attachée à impulser une dynamique transfrontalière, à la fois académique et opérationnelle, propre à contribuer à l'essor des coopératives d'habitat, en :

- cernant mieux les populations susceptibles d'être concernées par ce modèle, leurs besoins au quotidien comme en matière de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération ;
- stimulant l'innovation en matière de projet urbain ;
- valorisant des solutions permettant de créer du logement abordable ;
- diffusant par la construction des valeurs utiles au développement durable du Grand Genève.

Définition de la coopérative d'habitants ou d'habitat

Fondée sur la participation directe d'habitants depuis la conception, la gestion et

les évolutions nécessaires, la coopérative d'habitants génère des valeurs de solidarité, d'entraide et de durabilité. Par sa philosophie et ses valeurs, le modèle place l'humain au cœur de la préoccupation de l'acte de construire. Il permet la définition d'un logement adapté à chacun-e et une forte appropriation des lieux par le droit d'usage et de propriété.

La coopérative d'habitants (terme plutôt employé en France) ou d'habitat (terme plutôt employé en Suisse) est une entité juridique permettant à des personnes de devenir collectivement propriétaire d'un bâtiment de logements (en possédant chacun une part sociale au capital de la société coopérative), leur donnant vocation à occuper un de ses logements (un contrat coopératif lie chaque habitant à la coopérative). Elle témoigne d'une volonté « d'habiter autrement ».

C'est une formule d'habitat hybride qui allie ainsi l'accession à la propriété et le système locatif (en France on évoque ainsi une « troisième voie » de production du logement). Sociétaires de la coopérative qui est propriétaire de l'immeuble, les

coopérateurs·trices détiennent des parts sociales. Usagers de leur logement, ils/elles versent à la coopérative une redevance mensuelle dont le montant peut dépendre à la fois de la superficie du logement et des revenus de la famille.

Les habitants, membres de la coopérative, peuvent occuper et modifier leur logement mais c'est la coopérative qui gère le bien immobilier et maintient son accès à un prix abordable.

Chaque coopérative d'habitants se dote librement de règles de vie commune permettant l'admission de nouveaux coopérateurs. Le modèle économique de la coopérative a été éprouvé de longue dans d'autres secteurs d'activités que le logement (agriculture notamment) pour répondre aux besoins premiers des individus avec les apports de l'économie solidaire.

Un mode de gouvernance participatif générateur de valeurs dans la durée

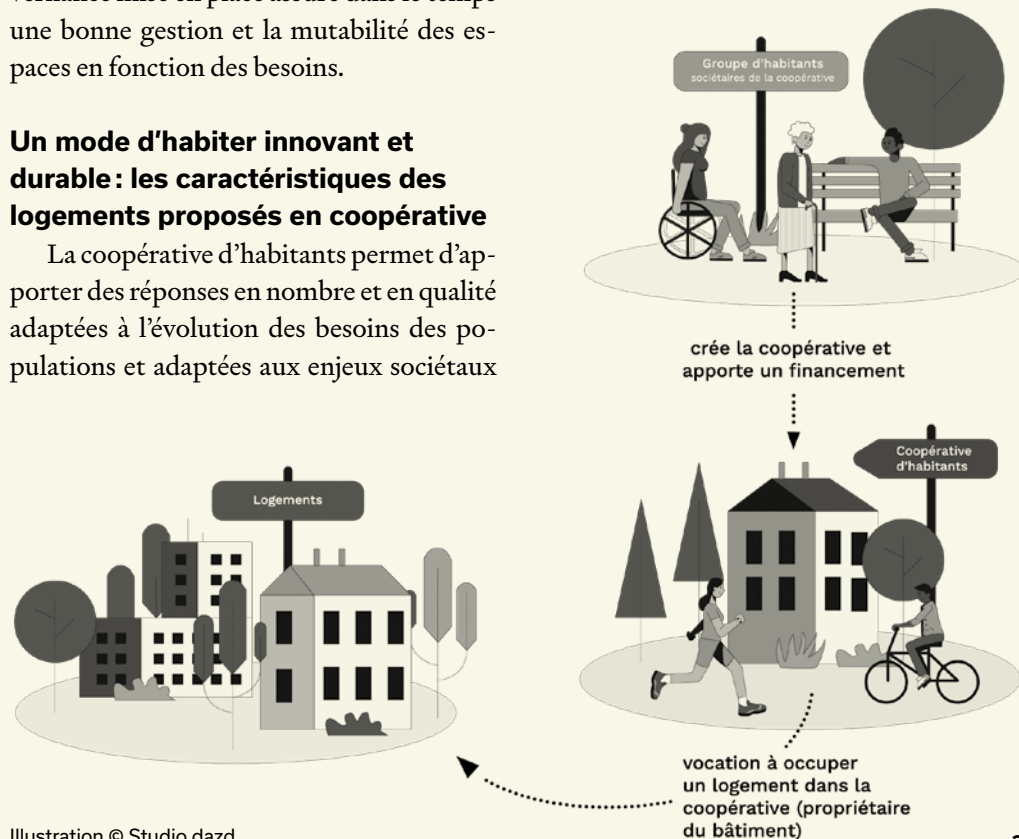
L'implication des futurs occupants, au moment de la construction du bâtiment et par la suite lors de son occupation au sein des instances et règles de vie fixées en commun

dans la coopérative, permet de proposer un grande qualité de réalisation, non seulement au niveau du bâti mais également en termes d'espaces collectifs réalisés. La gouvernance mise en place assure dans le temps une bonne gestion et la mutabilité des espaces en fonction des besoins.

Un mode d'habiter innovant et durable : les caractéristiques des logements proposés en coopérative

La coopérative d'habitants permet d'apporter des réponses en nombre et en qualité adaptées à l'évolution des besoins des populations et adaptées aux enjeux sociétaux

modernes (diminution de l'empreinte écologique par ses choix architecturaux et techniques, adaptation aux changements de modes de vie) en alignant les intérêts



des acteurs publics et privés. Notamment, le modèle de dialogue utilisé par les coopératives (partage des expériences, participation...) permet de proposer des solutions complémentaires et nécessaires aux modèles de logement actuels. C'est un mode d'habiter à la « bonne échelle » au sein d'un territoire ou d'une unité d'habitation. Chaque projet est différent car la mutualisation permise par la connaissance de l'autre et l'usage d'outils collaboratifs assure la conception d'une vaste typologie de logements adaptés aux besoins du plus grand nombre, tout en préservant l'intimité de l'individu.

Le schéma en page précédente permet d'illustrer de façon simple l'idée même de l'habitat coopératif.

La situation en Suisse et en France

En Suisse, les fondements du logement coopératif sont déjà bien ancrés dans la culture des habitants. Il y est qualifié de logement d'utilité publique, ce qui peut être traduit par logement « à mission ». Cette forme innovante de logement participatif est fortement portée par les pouvoirs publics,

comme dans la ville de Zurich où elle est devenue une forme de production majeure d'habitat. Les coopératives d'habitants sont en effet souvent perçues comme étant moins chères et plus innovantes.

S'appuyant sur ces expériences, le législateur français a, quant à lui, tenté d'importer ce modèle sur son territoire. Toutefois, en raison des différences au niveau du cadre légal, des multiples niveaux institutionnels susceptibles d'agir ou de l'acceptabilité de ce modèle par les acteurs de la construction, le développement du logement coopératif sur le territoire français n'en est qu'à son démarrage. Le logement coopératif commence enfin à susciter l'attention des acteurs publics nationaux ou locaux. Les acteurs impliqués dans l'habitat (Conseil d'Architecture, d'urbanisme et d'environnement, Établissement public foncier de Haute Savoie, fédérations comme Habicoop) surmontent progressivement les blocages financiers, juridiques ou psychologiques au développement de ce modèle prometteur pour le logement.

En Suisse

- › **Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP)**
Route des Plaines-du-Loup 32
Case postale 227
1000 Lausanne 22
www.armoup.ch
- › **Société vaudoise pour le logement (SVL)**
Pré-Fontaine 2
1023 Crissier
www.svl-vd.ch
- › **Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)**
Chemin des Mérinos 12
1212 Grand-Lancy
www.fplc.ch

En France

- › **HABICOOP – Fédération Française des Coopératives d'Habitants**
10 bis rue Jangot
69007 Lyon
<http://www.habicoop.fr>
- › **Collectif pour l'Accompagnement de l'Habitat Participatif en Savoie, Haute-Savoie et Ain (CAHP)**
4, rue du Bulloz
74940 Annecy
<http://www.cahp.info>

Guide méthodologique
Partie française

1. QUOI?

Qu'est-ce que le logement coopératif en droit français ?

En droit français, le logement ou l'habitat dit « coopératif » est *une catégorie d'habitat participatif*.

La définition de l'habitat participatif est donnée à l'article L. 200-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) :

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'article L. 200-1 précise également en son deuxième alinéa la dynamique partenariale et de solidarité qui sous-tend l'émergence des projets :

En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, 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.

L'habitat « autogéré », l'habitat « solidaire », les « coopératives d'habitants » ou encore des termes combinés comme l'« éco-habitat groupé participatif »¹, sont autant de concepts qui ont émergé pour concrétiser l'idée d'habitat participatif². Ils peuvent se cumuler et déboucher sur des formes

1 Le terme « cohabitat » correspond au terme anglo-saxon de *cohousing*. Terme dont certains citoyens aux États-Unis se sont servis pour créer une association, similaire à l'association française Habicoop - Fédération française des coopératives d'habitants. V. le site internet de l'association américaine : <https://www.cohousing.org/contact>

2 V. entrée « Habitat participatif », in M. Cornu, F. Orsi, J. Rocheld (dir.), *Dictionnaire des biens communs*, Presses universitaires de France, 2017, p. 611-614.

juridiques et des modes de réalisation variés, que l'on fasse réaliser l'immeuble ou que les futurs habitants se regroupent et construisent eux-mêmes leur logement (autopromotion).

L'une des catégories est la coopérative d'habitants, forme la plus avancée de coopération puisque tant la propriété des logements que la gestion de l'immeuble relèvent d'une *société coopérative*³. Bien que les habitants de l'immeuble aient un droit de regard sur le fonctionnement de l'immeuble (ils détiennent des parts sociales de la société coopérative), la société coopérative possède et gère le bien immobilier au nom d'un groupe de personnes avec pour objectif de maintenir des coûts abordables et un fonctionnement pérenne.

Si tel n'est pas le cas, la dimension coopérative du projet est réduite à une collaboration entre résidents dans la gestion de l'immeuble. Ainsi, tout en étant propriétaire de leur logement, les résidents forment un collectif permettant de gérer des espaces ou services communs. Mais il ne s'agit pas d'une véritable coopérative d'habitants au sens juridique.

Les sociétés coopératives d'habitants sont à différencier des coopératives de construction de logements ou de restructuration (par exemple, la SCCC : Société Civile Coopérative de Construction). Ici, le rôle de la société coopérative sera cantonné à la fonction de construction, ou de réhabilitation des habitations. A la fin des travaux, la société coopérative de logements est dissoute, les habitants peuvent soit accéder à la propriété privée de leur logement soit choisir une autre forme, comme l'habitat coopératif, de sorte que les deux techniques ne sont pas nécessairement corrélées.

3 V. art. L. 200-2 du CCH et *infra* chapitres 5 et 6.

2. POURQUOI?

Des effets positifs pour l'attractivité des territoires

L'habitat coopératif répond à un *besoin* des villes françaises: permettre à toutes les couches de la population d'avoir accès à un logement qui satisfasse un besoin premier, sans entraver le besoin des générations futures. Il constitue un modèle de production et de gestion de logements axé sur une implication ou un *engagement collectif* à long terme puisque cet engagement se manifeste à la conception du projet immobilier, durant sa réalisation puis lors de l'usage de l'immeuble. Il est gage de stabilité à l'échelle d'un quartier.

L'habitat coopératif contribue également à l'élévation de la qualité des logements *en faisant participer les futurs habitants à leur processus de création*. Souvent, en pratique, l'objectif quantitatif de créer du logement éclipse l'objectif qualitatif. Or, pour ne pas négliger ce dernier, il ne s'agit plus d'accorder

De l'implication des collectivités publiques

- › Pour une commune, une agglomération ou une métropole, la création de coopératives d'habitants présente l'avantage d'augmenter son attractivité en diversifiant et améliorant la gamme des logements pour la population, adaptés à toutes les étapes de la vie, tout en maîtrisant les prix sur le long terme. L'expérience montre que l'implication de la collectivité publique est importante pour assurer la bonne adéquation du projet au territoire.
- › Pour favoriser le logement coopératif, la volonté publique peut s'exprimer dans les plans locaux d'urbanisme, au sein d'instances de concertation et bien entendu lors d'opérations d'aménagement (zone d'aménagement concerté, revitalisation des territoires, programme de renouvellement urbain, etc.).
- › La réalisation d'un concours d'idées, préalablement à un concours de projets, peut également s'avérer utile afin d'obtenir des propositions à la bonne échelle et faire preuve de créativité. C'est également essentiel pour atteindre les objectifs de développement durable¹ et la neutralité carbone² en France³ au plus tard d'ici à 2050. C'est aussi un outil de communication positive. Il ne s'agit pas à ce stade d'un mandat pour réaliser l'opération, mais d'un choix d'orientation du projet et des potentielles équipes de coopérateurs pouvant être amenées ensuite à réaliser l'opération sur la base d'un cahier des charges.

1 <https://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/objectifs-de-developpement-durable/>

2 https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2050_fr

3 <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/strategie-nationale-bas-carbone-snb>

Rendre fluide le parcours résidentiel

Les dernières décennies sont marquées par un accroissement du prix des logements, à l'achat ou à la location, nettement supérieur à l'évolution des ressources de leurs occupant(e)s. C'est particulièrement vrai dans le Genevois. L'accès au logement est donc difficile, tout comme le passage d'un logement à un autre pour tenir compte des évolutions familiales ou des contraintes induites par le vieillissement. Les incitations fiscales à l'investissement locatif ne sont pas toujours efficaces. L'incitation, via le « surloyer de solidarité », des ménages les plus aisés à sortir du parc d'habitat à loyer modéré ne fonctionne pas bien non plus du fait de l'impossibilité de trouver des solutions alternatives sur le même territoire de vie (locatif libre ou accession). Cette situation conduit à l'absence ou au ralentissement du parcours résidentiel effectif, à l'allongement de la file d'attente à l'entrée du parc de logement souhaité et accroît les inégalités d'accès au logement, particulièrement pour les jeunes. Ce à quoi peut remédier le système de la coopérative d'habitants en proposant en son sein une gamme de logements adaptés aux différentes formes de vie familiale. Il peut prévoir la faculté de changer de logement lorsque la taille du foyer ou les besoins de ses habitants évoluent.

courroie d'harmonisation des prises de décisions relatives aux projets d'habitat entre le « politique » (les élus), « l'expert » (les juristes, les architectes, les ingénieurs...) et la « société civile » (habitants, citoyens).

C'est enfin la marque d'une *politique foncière destinée à lutter contre l'exclusion par le prix*, et ainsi contribuer à répondre au défi de notre siècle : habiter durablement nos villes.

des autorisations de construire des programmes relevant d'un modèle uniforme mais d'offrir des solutions adaptées et mises en œuvre à partir d'un management global de l'urbanisme, lequel passe notamment par une plus grande inclusion du « public » dans le processus de production de la ville, en particulier en faisant participer les futurs habitants des logements. Rappelons que la participation est un processus d'échange volontaire entre d'une part l'autorité politique, d'autre part des membres de la société civile intéressés. La conception d'un processus participatif n'obéit pas à des règles universelles : les modalités de participation doivent être définies au cas par cas, en fonction des besoins et du contexte¹. Les démarches participatives sont complémentaires des procédures habituelles de décision de l'administration. Elles constituent une aide à la décision mais ne s'y substituent pas. En ce sens, le logement coopératif peut constituer une

1 Se reporter au référentiel de la participation dans l'habitat participatif (REPHP) du réseau national des acteurs de l'habitat participatif : <https://www.rahp.fr/le-referentiel/>.

Des envies d'habiter autrement

Des motivations fortes

Les motivations des personnes qui s'engagent dans un projet d'habitat coopératif ou qui le vivent depuis quelques années convergent. Elles se déclinent notamment de la manière suivante :

Habiter autrement. Habiter pour et avec sa coopérative, tout en étant ouvert sur l'extérieur (quartier/village/ville) fédère de nombreuses personnes. L'état d'esprit des coopérateurs est souvent propice au développement d'initiatives comme la création d'événements/rencontres dans les espaces communs des coopératives d'habitants ou la participation à des instances locales (écoles, etc.). La qualité environnementale est de surcroît un élément de convergence dont tient compte le projet avec des aménagements étudiés en amont (bâtiment à faible consommation énergétique, installations de panneaux photovoltaïques ou thermiques) et des actions collectives (production agricole, achats groupés auprès de producteurs locaux, etc.).

Faire de l'habitat un bien commun. Il s'agit de penser la question de l'accès au logement et à la propriété selon d'autres règles que celles qui sont associées au marché immobilier classique : investir dans un habitat moins standardisé, durable, à coût le plus maîtrisé possible et mettre l'Homme au cœur de la conception et du fonctionnement de son habitat.

Gérer collectivement son habitat. L'idée de gérer ensemble son lieu de vie séduit dès le départ au moment de créer la coopérative, comme par la suite au quotidien de son fonctionnement.

Respecter l'intimité de chacun. Ce qui motive chaque habitant, c'est aussi de disposer d'un espace à soi dans la coopérative. La frontière entre espace privé et espace commun est bien établie. L'habitat coopératif c'est « faire ensemble, tout en restant chacun chez soi ! ». Ainsi, la notion de propriété collective ne signifie pas la mise en commun de tout. Au contraire, il est important d'opérer un cloisonnement entre différents espaces : familial, professionnel, public.

Des idéaux et des valeurs

Ceux-ci sont liés à la prise de conscience de notre interdépendance en société. Ils sont présents au sein de la coopérative mais également ils se diffusent à l'extérieur car une coopérative, ouverte sur son quartier, est partie prenante à la vie du territoire sur lequel elle est implantée. La charte de la coopérative décline en général ces valeurs.

Un idéal *d'égalité et de démocratie* : il implique d'imaginer des modes de prise des décisions collectives tant pour concevoir et réaliser le projet que par la suite prévenir et gérer les conflits. Cela se matérialise par le principe « une personne = une voix » au sein de la société coopérative,

indépendamment du nombre de parts sociales ou de tout autre critère. C'est une différence avec la société anonyme classique. On autorise aussi en général l'exercice par les associés d'un droit de retrait, sans être soumis au vote unanime des autres. L'égalité vaudra aussi pour la contribution aux charges. Néanmoins, souvent, le consensus est préféré au vote formel à la majorité. Dans un esprit de coopération, de responsabilité, chaque habitant·e est co-décisionnaire, s'il le souhaite, au sein d'un système de gestion collective.

Un idéal de *propriété collective*: il est incarné par la qualité d'associé. Les « associés-coopérateurs » peuvent pleinement s'impliquer dans la gestion de la structure juridique dont ils détiennent des parts sociales (ils disposent du pouvoir d'élire le gérant, de participer aux décisions relatives à l'organisation et à l'activité de la société). Les habitants définissent ensemble les caractéristiques de leurs logements et des espaces communs. Ils sont de surcroît bénéficiaires des services offerts par la société coopérative.

Un idéal *non-spéculatif et de maîtrise des coûts dans la durée*. Le logement coopératif permet une relative déconnexion des logiques financières du marché immobilier. La non spéculation promue par le projet coopératif constitue un point clé pour éviter l'éviction par le prix des territoires à forte attractivité. D'une part, les parts détenues dans la société coopérative – qui ne

poursuit pas de but lucratif – ne font pas l'objet de spéculation à la revente (dans les coopératives dites « loi ALUR », le prix maximal de cession des parts sociales ne peut être majoré au-delà de l'évolution de l'indice de référence des loyers)². D'autre part, le coût d'occupation des logements est maîtrisé car il est étroitement lié au coût réel d'exploitation de l'immeuble. Rappelons que la société coopérative utilise l'emprunt pour financer le projet de construction (ou de réhabilitation) de l'ensemble des logements, locaux et équipements. Elle perçoit également les redevances mensuelles versées

L'effet positif des coopératives d'habitants en période de crise sanitaire

Les coopératives ont montré une forte résilience en période de confinement lié à la pandémie de 2020. La situation sociale a été un puissant révélateur des valeurs de partage du temps et des espaces diffusées dans les coopératives d'habitants pour:

- › porter attention aux autres: en coopérative, les occasions sont nombreuses de prendre soin des voisins, de rompre l'isolement, ces lieux créent sans cesse des moments collectifs;
- › partager les espaces communs: les usages ont été très vite redessinés dans cette période. Une salle commune sert, selon les moments de la journée, de salle de sport pour adultes, ou de jeux ou de soutien scolaire, ou de télétravail. Un bureau commun peut servir de salle de répétition pour les musiciens, les chambres d'amis ont parfois été mises à disposition de familles, etc.;
- › grouper les achats et mutualiser les déplacements: une seule personne fait les courses pour tous par exemple;
- › partager l'action, avec des effets positifs pour l'éducation, l'environnement, les sociabilités, les solidarités/l'entraide... Dans cette période inédite, on a observé une force d'imagination permettant à certains coopérateurs de faire la «classe» aux enfants à tour de rôle, de nettoyer ou de faire le jardin...

2 Art. L. 201-5 du CCH.

par les résidents. Ainsi, elle peut assurer une gestion dans la durée, prévoyant une provision concernant les grosses réparations et entretiens ainsi qu'une provision concernant la vacance et les impayés, l'ensemble permettant de sécuriser le projet. Des coopératives ont aussi choisi d'indexer le paiement des redevances non pas sur un prix au m², mais sur un taux d'effort en fonction des ressources financières du ménage. Disposer d'une redevance inférieure aux prix des loyers du marché est le fruit de facteurs multiples : implication des coopérateurs, souhait d'éviter les intermédiaires, efforts de mutualisation des moyens et des espaces...

Un idéal de *partage et de solidarité*. Les réflexions nécessaires à la construction d'un projet de coopérative d'habitants, auxquelles s'ajoute l'organisation mise en place pour faire vivre le lieu, créent de fait des liens entre les habitants. La coopérative d'habitants favorise la solidarité, l'échange...

3. QUI?

À quel public s'adresse le logement coopératif ?

Il s'agit de logements *pour tous*. Le logement coopératif s'inscrit dans une démarche en vue de faciliter l'accès à un logement adapté à toute personne, sans condition de ressource ou de statut.

En France, la coopérative d'habitants n'a pas été créée spécialement pour permettre le développement du logement aidé, même si sa création peut y contribuer (logements sociaux¹ ou abordables) à certaines conditions (v. *infra* chapitre 6).

Il ne s'agit pas d'un entre soi mais bien d'une convergence vers un projet commun. De tels projets peuvent alors regrouper des personnes de sensibilités culturelles et de milieux sociaux différents.

Quels sont les profils sociologiques des coopérateurs ou futurs coopérateurs ?

En général, *trois grands profils* d'habitants coopérateurs se distinguent :

L'intéressé. Il ne connaît pas l'habitat coopératif, mais souhaite habiter autrement. Ce profil, très présent en France, correspond à des individus ou à des ménages en quête d'ancrage mais peu à l'aise avec le mode binaire « propriétaires ou locataires » d'une part, et motivées par la convivialité du faire-ensemble et/ou des espaces communs d'un futur logement, d'autre part. Ils s'informent avant de se lancer dans ce type de projet.

L'expérimenté. Il a déjà vécu des manières d'habiter proches de l'habitat coopératif : la colocation, le partage d'espaces communs dans l'habitat collectif, l'habitat mixte (public et social). Ce profil, très présent en Suisse et de plus en plus en France, correspond à des individus ou ménages expérimentés qui cherchent à s'engager plus fortement dans le partage de l'habitat.

Le militant. Il connaît bien cet habitat, lui accorde de nombreuses vertus et le défend. Ce profil, très présent en Suisse et de plus en plus en France, est

1 L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite « SRU ») impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux.

celui qui s'engage dans la gestion de l'habitat coopératif, voire parfois au-delà, notamment dans des associations ou des collectifs citoyens pour faire connaître ce mode d'habiter.

Les droits des coopérateurs: étendue et limites

Bien que les coopérateurs aient un droit de regard sur le fonctionnement de l'immeuble (ils détiennent des parts sociales de la société coopérative), c'est la société coopérative qui possède et gère le bien immobilier avec pour objectif de maintenir un fonctionnement pérenne. Par ailleurs, quelle que soit la forme sociale choisie pour le montage, la société coopérative ne confère à ses associés qu'un droit personnel sur leurs logements. Ceux-ci ne sont donc pas propriétaires des logements, mais titulaires des parts ou actions de la société et d'un droit de jouissance sur le logement qui leur est affecté. Lorsque l'occupant est un associé coopérateur, il jouit d'un droit de jouissance conféré par sa qualité d'associé et par la signature d'un contrat de coopération qui définit ses droits et obligations, parmi lesquelles le montant de la redevance périodique due à la coopérative, «a minima» pour rembourser les crédits souscrits et faire face aux diverses charges incombant à la coopérative¹.

Le choix de résider dans une coopérative présente certes certains inconvénients, notamment le fait que les coopérateurs ne pourront pas souscrire d'hypothèque sur leur logement, puisqu'ils ne détiennent que des parts ou actions dans la société, qui sont de nature mobilière². Mais il présente surtout de nombreux avantages:

- › la propriété de l'immeuble bâti n'étant pas divisée en lots appropriables, la coopérative d'habitants n'est pas soumise au statut de la copropriété, ce qui lui donne plus de liberté pour régir les différents usages des lieux³. Les limitations imposées à la jouissance des logements permettent de garantir la pérennité du but poursuivi par la coopérative. Les statuts garantissent l'affectation à la fonction sociale ou écologique voulue par les associés fondateurs⁴;
- › on peut, par exemple, imposer aux occupants de ne modifier leur logement qu'en tenant compte de certains impératifs environnementaux ou énergétiques;
- › tandis que le droit de la copropriété est, en pratique, lacunaire sur l'établissement des modalités d'usage partagé de parties communes, autres que les cages d'ascenseur et escaliers, les coopératives peuvent innover en créant des pièces communes et en fixant les modalités d'usage de celles-ci par les occupants, par exemple en instituant des règles d'usage simultanées ou par alternance (buanderie, chambres d'amis...);
- › la coopérative peut aussi imposer à ses membres d'entretenir les espaces communs en répartissant entre eux les tâches plutôt que de faire appel à une entreprise extérieure;
- › elle peut prévoir dans le contrat coopératif la faculté de changer de logement lorsque la taille du foyer ou les besoins de ses habitants évoluent.

1 Art. L. 201-8 du CCH.

2 Art. 529 du Code civil.

3 La copropriété limitée, au nom de la protection du droit de propriété, les restrictions de jouissance apportées sur les parties privatives qui constituent les différents logements (art. 8, I de la loi n° 65-557 du 10 juill. 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

4 Propos tirés de: F. Vern, «Les enjeux pratiques des coopératives d'habitants», Actes pratiques ingénierie immobilière, n° 3, doss. 31, 2020, pp. 33-36.

4. COMMENT INITIER PUIS RÉALISER UN PROJET ?

Pour réussir un projet, tout maître d'ouvrage, en particulier lorsqu'il est collectif comme une coopérative d'habitants, doit s'entourer des compétences nécessaires afin de l'aider à chaque étape. Après la phase de genèse du projet et la définition des valeurs partagées, la possibilité de réalisation d'un projet sur un terrain donné marque la bascule en phase opérationnelle. Les étapes sont soit successives, soit parallèles.

Les grandes étapes

Du montage à la réalisation d'une opération immobilière chaque phase nécessite des compétences spécifiques qui peuvent être apportées par une assistance extérieure et une équipe d'ingénierie représentée par un architecte.

En règle générale, il faudra compter un an pour l'émergence du groupe de coopérateurs avec son programme, un an d'études, un an et demi de chantier soit au global 3.5 à 4 années d'investissement du groupe avant d'emménager finalement dans son logement.

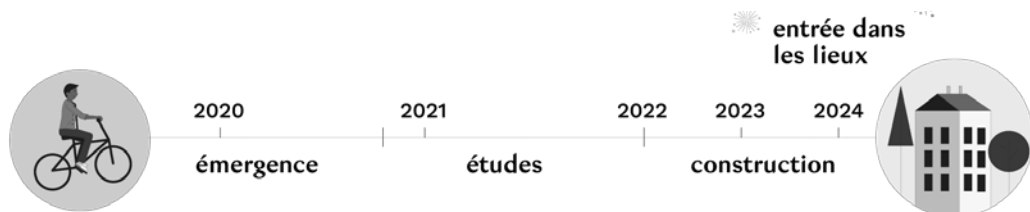


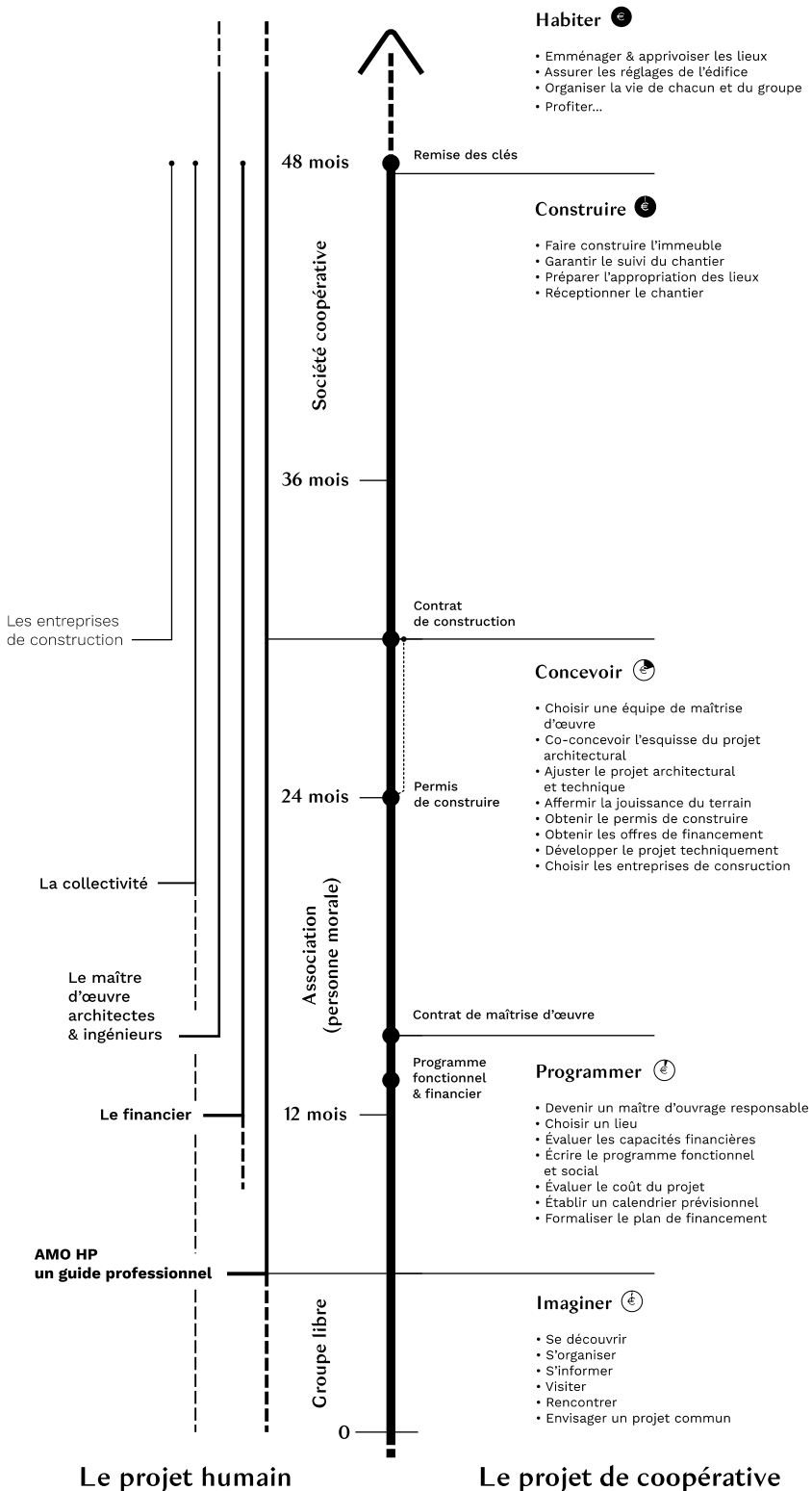
Illustration : © Studio dazd, d'après © CAUE 74- DEVCOOP

S'entourer des bonnes compétences

Imaginer

De la *bonne expression des besoins* et de sa bonne retranscription dépend en grande partie la qualité du projet. Le bon fonctionnement du groupe de coopérateurs nécessite aussi de procéder à des arbitrages pour aboutir à un projet viable. Devenir un maître d'ouvrage est un exercice difficile et le groupe devra apprendre à prendre des décisions en s'inventant une méthode de gouvernance appuyée sur l'échange.

En amont, il est nécessaire de savoir exprimer les besoins spécifiques et collectifs de chacun des ménages. C'est pour gagner en compétences qu'il



peut être utile d'accompagner un groupe de futurs coopérateurs. C'est pourquoi, il est possible d'avoir recours à une *assistance à maîtrise d'usage* (AMU) afin, par exemple, de décider du caractère mutualisable de certains éléments (bricolage, laverie, coworking...), tant à l'intérieur de la coopérative d'habitants que vis-à-vis de ses interactions avec l'extérieur (accueil, jardins, mobilité...). En pratique, cette étape est préalable à la définition habituelle des logements. Elle peut concerner aussi la mise au point du permis de construire et du plan de financement souhaité.

Programmer

L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

La responsabilité principale du maître d'ouvrage repose sur la coordination de tous les intervenants une fois l'ouvrage programmé : notaires, services techniques municipaux, géomètres, architectes, bureaux d'études techniques, spécialistes et assistants techniques, bureaux de contrôle,

Comment s'organiser entre coopérateurs?

Dans un cadre adapté, les individus démontrent une intelligence collective, amènent des contributions utiles à l'amélioration du projet et rendent les évolutions possibles. La détention partagée par la coopérative évite une dérive ultérieure spéculative. Pour prévenir les déceptions, il faut définir en amont clairement la portée de la participation.

Généralement, une première réunion réunissant un groupe de personnes motivées est organisée pour décider ensemble de démarrer un projet de coopérative d'habitants. Cette première réunion a comme objectif d'entériner une volonté collective : elle sera donc actée (rédaction d'un compte-rendu écrit). Elle peut se dérouler dans un cadre tel le prolongement d'une réunion d'informations sur les coopératives d'habitants, s'instituer dans le cadre de la rencontre nationale sur les coopératives d'habitants co-organisée par Habicoop une fois par an, un cercle familial, informel, etc. Parfois, il peut arriver que des personnes s'intéressent au projet et souhaitent s'impliquer dans la démarche de conception, sans se projeter en tant qu'habitant à terme.

La motivation d'un tel engagement est propre à chacun(e). En l'interrogeant pour connaître ses motivations, ses objectifs, vous apprendrez à connaître chaque personne. Poser le cadre de cette implication et le communiquer à chacun(e)s clarifie la relation. L'essentiel est que chaque membre s'y retrouve et accepte le cadre établi. Par ailleurs, vaut-il mieux désigner une personne référente du groupe (ou leader), ou préfère-t-on l'assumer à plusieurs, ou encore alternativement? Il est important de bien délimiter la fonction endossée par cette personne. L'essentiel est que tout ne repose pas sur elle cependant car, si elle devait renoncer devant la charge de travail, cela pourrait mettre en péril le projet. Le groupe s'engagera en contrepartie à lui consacrer du temps pour suivre l'évolution de son travail. Des points réguliers rendront possible un accompagnement de qualité, dans le respect des attentes des deux parties.

Le noyau de départ une fois réuni va établir un socle commun. C'est une étape durant laquelle le groupe s'attarde à rêver. Très vite, l'objectif est de poser les bases. Quels objectifs communs et quelles valeurs nous réunissent? Il est utile de préciser ses désirs et ses revendications et d'être conscient de ce à quoi l'on s'engage. Il va cependant exister des moments clés au cours du projet:

- › au moment de la définition de la vision du projet et de la rédaction de la charte: certains s'en iront parce qu'ils réaliseront que le projet ne leur correspond pas. D'autres rejoindront le groupe, justement parce qu'ils se retrouvent dans cette même vision,
- › au moment de se mettre d'accord sur les conditions financières: s'il existe une différence importante de moyens, certains préféreront abandonner le projet, même s'il existe des solutions pour les foyers modestes, le montage financier prendra alors plus de temps et peut être un facteur dissuasif,
- › lorsqu'une opportunité de foncier se présentera et que la nécessité de s'engager financièrement se fera sentir: certains s'en iront parce que l'endroit ne leur convient pas ou alors ils déclineront l'offre réalisant qu'ils ne sont pas prêts à vivre le projet.

Afin de formaliser l'engagement des participants à un projet et procurer une meilleure représentativité auprès de partenaires institutionnels, il pourra être créé une association¹ de préfiguration du projet, qui pourra être supprimée une fois la société coopérative née. Pour qu'une association puisse bénéficier de subventions, il faut qu'elle puisse fournir un certificat d'identification au répertoire national des entreprises et de leurs établissements (numéro SIREN)².

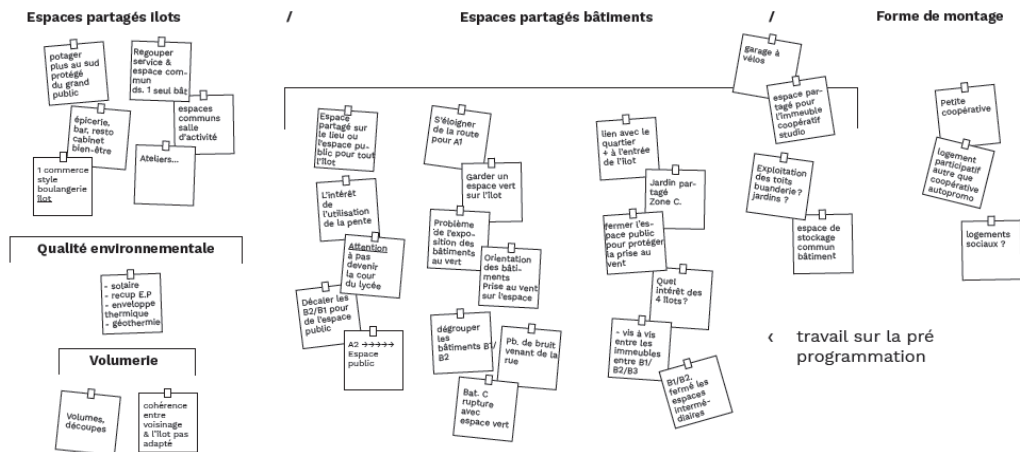


Illustration: © Studio dazd, d'après © CAUE 74- DEVCOOP

1 Une association «loi du 1^{er} juillet 1901» est à but non lucratif (dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, elle est régie par le droit local). Pour acquérir une personnalité morale, une association doit se déclarer en préfecture, se doter de statuts qui définissent ses buts et son fonctionnement et tenir au minimum une assemblée générale par an.

2 Il est délivré par l'INSEE, dont dépend la région du siège social de l'association, sur simple demande.

certificateurs, entreprises de construction, assureurs, banques et organismes financiers, etc. La variété des intervenants à coordonner nécessite des compétences multiples et une forte capacité de synthèse.

Face à cette complexité, l'observation des réalisations de coopératives d'habitants démontre que le recours à une AMO est garant de la réussite des projets. Le professionnel retenu saura guider le groupe tout au long de l'avancement de son projet. Cette compétence implique une rémunération que les futurs coopérateurs doivent prévoir.

L'AMO va donc permettre de maintenir la relation entre le maître d'ouvrage et l'ensemble des interlocuteurs nécessaires à la construction – d'abord intellectuelle puis pratique du projet. Il va aider le groupe de futurs coopérateurs à exprimer et donc à rédiger un programme parfaitement quantifié ou calibré tant en surface, en objectif de fonctionnement, qu'en budget. Pour la suite du projet, le travail avec l'équipe de maîtrise d'œuvre sera simplifié et il y aura moins de risques de dérapages budgétaires. Un architecte peut être choisi comme AMO.

Concevoir et construire

L'architecte est essentiel pour concrétiser la qualité du projet immobilier voulue, tout comme pour formuler la demande d'autorisation de construire (sauf s'il s'agit de réhabiliter un immeuble sans extension de la surface, la réalisation de l'immeuble dépassera les seuils à partir desquels l'intervention de l'architecte est rendue obligatoire par le code de l'urbanisme). Pour sélectionner un architecte les coopérateurs peuvent consulter plusieurs architectes selon la méthode suivante en deux étapes :

- il faut d'abord faire une pré-sélection de 2 ou 3 architectes sur références. Ceci permet au groupe de choisir le *savoir-faire* de l'architecte en fonction de ses réalisations : type d'architecture, éco-responsabilité, matériaux utilisés, etc.
- puis proposer une audition des candidats afin de vérifier la « compatibilité » de l'architecte et du maître d'ouvrage qu'est la coopérative, autrement dit le *savoir-être*.

L'équipe de maîtrise d'œuvre

Chargé de la mise en pratique technique des besoins du maître d'ouvrage, le maître d'œuvre d'exécution peut être l'architecte de conception (mais aussi un bureau d'étude). Chargé de la bonne réalisation des travaux, seul l'architecte est cependant mandataire d'une équipe dotée d'un ensemble de compétences. En général, il s'agit d'un groupe solidaire, créé par l'architecte regroupant à ses côtés des ingénieurs de différentes spécialités : ingénieurs « structure », « fluides » (chauffage, sanitaire et électricité) associés à un économiste (responsable des estimations de chaque ouvrage).

La mission et les honoraires de la maîtrise d'œuvre doivent être définis dès la première esquisse¹.

La particularité du projet coopératif induit une forte implication de l'équipe de maîtrise d'œuvre. L'architecte sera amené à pratiquer la concertation et des ateliers pour collecter des avis et orienter des décisions communes. Il faut donc prévoir contractuellement quelques réunions dont les principaux objectifs seront successivement, la validation fonctionnelle, la validation des choix architecturaux généraux, l'approche des choix techniques et des niveaux de performance recherchés², le choix des matériaux intérieurs, les niveaux de finitions, la part d'auto-construction éventuelle, la validation du budget d'investissement et les choix finaux de prestations puis enfin *l'échéancier prévisionnel*. Les études de conception sont tributaires de la qualité du projet de construction, lequel dépend beaucoup du temps de maturation du projet collectif initial. Il faut prévoir environ 2 mois de conception avant la première réunion, alors que les suivantes peuvent ne dépendre que de la disponibilité du groupe de coopérateurs (toutes les 2 semaines par exemple), car l'évolution est beaucoup plus simple que la mise au point d'un concept général.

La *qualité de l'équipe de maîtrise d'œuvre* est déterminante non seulement pour la qualité du projet de logements, mais aussi pour l'obtention du financement et des garanties nécessaires à la réalisation du projet. En effet, elle démontre que l'opération est réalisée comme toute autre opération immobilière, par une équipe compétente et professionnelle.

Le choix de l'architecte concepteur (grille d'analyse)

1. Savoir-faire

› Références

- Logements collectifs, coopératifs et/ou sociaux
- Projets urbains ou ruraux
- Conception innovante de logements

› Démarches méthodologiques spécifiques

- Démarche participative: réunions collectives, ateliers de travail, valorisation de l'expérimentation
- Participation à la programmation ou au montage administratif du dossier

› Profil professionnel

- Capacité à concilier qualité et budgets des programmes.
- Intérêt pour les questions environnementales
- Pédagogue, médiateur

2. Savoir-être

› Engagement

- pour l'habitat coopératif ou participatif
- écologique, politique ou social

› Confiance

- Ouverture au dialogue et adaptabilité
- Qualité de l'échange et de la présentation

3. Remarque

Lorsque les ressources des coopérateurs le permettent, et dans le cas de programmes complexes, un dialogue compétitif entre les architectes pressentis ou un concours permet un choix sur la base d'un projet. Attention, dans ce cas, une indemnité de concours sera demandée par les concurrents retenus ou non.

1 Voir, par exemple, sur le site de l'ordre des architectes: <https://www.architectes.org> des exemples de contrat «Travaux neufs architecte – promoteur – rémunération au pourcentage».

2 Par exemple labels: «E+C-», «Passivhaus», «Minergie-P-ECO».

5. QUELLE ENTITÉ JURIDIQUE CRÉER ?

Deux « philosophies » coopératives

Toute coopérative d'habitants est nécessairement une société soumise par ses statuts aux principes que pose la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, sous réserve des lois particulières à chaque catégorie d'entre elles. Par exemple, toute coopérative doit prévoir une gouvernance démocratique et la participation économique de ses membres (sur les principes, v. art. 1 de la loi de 1947).

La loi de 1947 propose tant un régime général coopératif (principes) qu'un cadre juridique donné pour sa mise en œuvre (volet technique). Unique au départ, ce dernier est aujourd'hui double. En effet, bien que les principes de la loi de 1947 s'imposent à toute coopérative, le législateur a proposé en 2014 (« loi ALUR » n° 2014-366 du 24 mars 2014) un autre cadre technique afin de relancer la réalisation des coopératives. Ce second cadre relève de dispositions du code de l'habitation et de la construction (CCH). La différence entre les deux tient (notamment) à la composition du capital et au lien qui lie les coopérateurs à la coopérative, l'ensemble ayant des conséquences sur la manière de financer la réalisation de la coopérative puis sa gestion au long cours (v. *chapitre 6*). C'est ainsi qu'il existe en droit français *deux* « philosophies » coopératives, l'une dite « loi de 1947 », l'autre dite « loi ALUR ».

Le choix de la forme juridique de la société-support

Mais quelle que soit la formule générale retenue, la forme juridique de la société support de la coopérative est librement choisie pourvu qu'on respecte le régime général coopératif. La loi n'impose *aucune condition particulière* quant au modèle social. Il est en théorie possible de recourir à *toute forme* juridique de société, civile ou commerciale¹.

1 Article L. 201-1 du CCH : « Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par le chapitre Ier du titre III du livre II du code de commerce et par les titres Ier, II, II ter, III et IV de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi ».

L'association qui préfigure parfois le projet de coopérative peut se transformer en société coopérative mais en général celle-ci est créée en conservant une association à côté d'elle².

Certes, à ce jour, la majorité des coopératives d'habitants ont été créées avec le statut de *Société par Action Simplifiée* (SAS)³. Cette forme sociale est adaptée à des projets de moyenne envergure, en raison de la liberté donnée aux associés dans la rédaction des statuts et l'organisation de la gouvernance⁴.

A noter que des réalisations peuvent se faire également sous la forme de *Société Coopérative d'Intérêt Collectif* (SCIC)⁵. Leur objet porte sur la production et/ou la fourniture de biens et services d'intérêt collectif, présentant un caractère d'utilité sociale. Les tiers non sociétaires peuvent bénéficier de ces biens et services d'intérêt collectif. L'un des avantages d'un montage en SCIC est la possibilité d'associer des personnes physiques ou morales, publiques ou privées. Cela permet d'associer autour d'un même projet des acteurs d'horizons différents.

2 Pour que la transformation de l'association soit possible, l'activité de la société coopérative doit être identique à celle de l'association. Cela nécessite donc d'avoir intégré, dès le départ, l'organisation juridique et le projet économique spécifiques de la structure coopérative.

3 Une SAS est une entreprise définie par les articles L.227-1 à L.227-20 et L.244-1 à L.244-4 du code de commerce.

4 Voir par exemple un projet concrétisé en 2013 à Villeurbanne, avec 14 ménages, sous la forme d'une société coopérative par actions simplifiées à capital social variable <https://www.village-vertical.org/>

5 Les SCIC sont des sociétés anonymes, des sociétés par actions simplifiées ou des sociétés à responsabilité limitée à capital variable régies, sous réserve des dispositions de la présente loi, par le code de commerce (art. 19 quinquies, loi de 1947).

6. COMBIEN ET OÙ ?

Des montages différents selon l'objectif souhaité

Si l'on soumet entièrement le projet de coopérative d'habitants aux dispositions de la « loi de 1947 », il est possible de solliciter assez librement la participation d'un bailleur social qui financera une partie de la construction et apportera la garantie financière de l'achèvement des travaux, en échange d'un certain nombre de logements qu'il pourra louer à des personnes répondant à des critères sociaux et aux buts poursuivis par la coopérative. Le bailleur social sera tenu de s'investir par l'apport de capitaux et la participation à la réalisation des objectifs de la coopérative, notamment en fournissant des services aux habitants¹. Il peut détenir jusqu'à 49% des droits de vote, sans que son apport en capital soit limité à ce seuil².

Si l'on ne soumet pas entièrement le projet de coopérative d'habitants à la « loi de 1947 », mais qu'on retient les possibilités juridiques proposées par les dispositions du CCH issues de la « loi ALUR », on promeut un habitat coopératif dans lequel les personnes physiques ont un rôle prépondérant. Les personnes morales peuvent certes être coopératrices (des bailleurs sociaux mais pas seulement), mais elles ne peuvent apporter que 30% du capital, avec un nombre proportionnel de voix et de logements attribués³. La loi impose également aux personnes physiques d'occuper les logements à titre de résidence principale, ce qui exclut l'investissement de logements destinés à être loués à des tiers⁴. En conséquence, au niveau du financement du montage, la coopérative ne sera que très partiellement éligible aux dispositifs sociaux de type prêt locatif. Les financements proviendront donc des prêts bancaires classiques.

En général, la présence d'un bailleur social est une garantie appréciée des établissements de crédit. Le bailleur social, ou tout associé disposant de liquidités, peut également prêter des fonds à la société grâce à la technique du compte-courant d'associé, pour limiter le montant du crédit demandé. Enfin, la garantie financière d'achèvement peut être sollicitée du bailleur social ou d'une union de coopératives d'habitants en échange de l'assurance de

1 Art. 3 bis, al. 1^{er} de la loi n° 47-1775 du 10 sept. 1947 portant statut de la coopération.

2 Art. 3 bis, al. 2 et 3 de la loi n° 47-1775 du 10 sept. 1947.

3 Art. L. 200-3 du CCH.

4 Art. L. 201-2 du CCH.

recupérer l'immeuble en cas de dissolution de la coopérative⁵. La construction du bâti peut aussi être réalisée dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement ou par un promoteur immobilier, puisque le constructeur apportera alors sa garantie financière⁶.

Le statut de la coopérative d'habitants créé par la loi ALUR prévoit également l'apport en industrie (correspondant à un apport travail), par les coopérateurs qui peuvent construire « de leurs mains » le logement pour limiter les frais et acquérir des parts sociales correspondant à leur apport. Il est toutefois regrettable que cette option intéressante reste impraticable faute de parution d'un décret d'application⁷. La contribution de coopérateurs à la construction « de leurs mains » de la coopérative reste possible mais elle ne donnera donc pas, en l'état de la loi, droit à des parts sociales.

Financer l'immeuble et les parts sociales

Au stade de l'édification de l'immeuble de la coopérative, les coopérateurs apportent en général un capital qui donne droit à des parts sociales. Le montant collecté par l'acquisition des parts sociales avant la construction déterminera les conditions d'obtention du crédit restant à mobiliser pour couvrir les coûts de construction de l'immeuble.

Deux hypothèses peuvent être envisagées :

1. C'est la société coopérative qui mobilise la part majoritaire des fonds nécessaires à la construction (concrètement c'est elle qui emprunte). Dans ce cas, se posera la question de la garantie d'emprunt. Pour un emprunt libre, une caution hypothécaire peut suffire. Une garantie d'emprunt publique peut être sollicitée. Mais les conditions d'octroi sont restrictives. Pour le logement social, cela n'est possible qu'en matière de prêt locatif social (PLS).
2. Ce sont les coopérateurs qui contribuent individuellement au financement de la majorité des coûts de construction (ainsi la coopérative n'emprunte pas ou peu). Dans ce cas se pose la question de la solvabilité suffisante des coopérateurs. Dans des conditions restrictives, il est possible de mobiliser des prêts aidés (v. éclairage *infra*).

Dans le cadre du projet DEVCOOP, des réseaux bancaires nationaux ont accepté de dialoguer pour renforcer le financement des projets de sociétés coopératives. Les travaux qui se poursuivent au moment de la rédaction de ce guide sont encourageants, mais révèlent un besoin tant

5 Art. 19 de la Loi n° 47-1775 du 10 sept. 1947.

6 V. Zaleski-Sicard, « La garantie contre les risques financiers d'inachèvement de l'immeuble des sociétés d'habitat participatif », *JCP N.*, 2016, 1191.

7 Art. L. 201-13 du CCH.

Le financement par des prêts aidés par l'État

La société coopérative peut-elle mobiliser des prêts aidés pour construire l'immeuble?

- › Si la coopérative d'habitants est entièrement constituée au regard des dispositions de la «loi de 1947» – les logements sont occupés en vertu de baux d'habitation classiques (loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) signés entre la coopérative et les coopérateurs –, elle peut financer tout ou partie de son projet par un Prêt Locatif Social (PLS). La part du projet financé par le prêt aidé dépendra des caractéristiques de l'opération et du respect des critères de ressources définis en fonction du niveau de revenus des ménages. Une convention sera signée avec l'État¹. La demande de financement est formulée auprès des organismes agréés: les services déconcentrés de l'État ou les regroupements de collectivités en charge de la délégation des aides à la pierre (art. L. 301-5-1 du CCH).
- › Si la coopérative d'habitants est constituée au regard des dispositions du CCH issues de la loi «ALUR», elle ne pourra pas mobiliser des prêts aidés. Cette différence est due au contrat coopératif, instauré par cette loi, qui lie la coopérative aux coopérateurs résidents. Il induit une redevance mensuelle unique. Le ménage coopérateur n'est pas qualifié de locataire. En l'état du droit, cette coopérative ne répond pas aux critères d'attribution des prêts aidés, sauf dans la faible mesure où un bailleur social peut être coopérateur (dans une limite de 30% du capital de la coopérative).

¹ Le PLS n'est mobilisable qu'à condition qu'au moins 51% des logements soient occupés par des ménages sous plafond de revenus de la zone géographique concernée. Le PLS ne couvre que les logements concernés. La question du financement des espaces partagés reste sujet à des interprétations différentes suivant les départements (finançables en totalité ou au prorata).

d'appropriation par le milieu bancaire du concept des coopératives d'habitants que de structuration des dossiers présentés par les porteurs de projets pour qu'ils ne soient pas rejetés.

Dans un autre registre, des réflexions sont menées en vue de créer un fonds de mutualisation basé sur le placement des provisions des sociétés coopératives afin de permettre de proposer des solutions pour la gestion des entrées/sorties des coopérateurs voire au financement de nouvelles coopératives.

À titre individuel, peut-on mobiliser des prêts aidés pour acquérir les parts sociales de la coopérative?

Ici, le but est de devenir coopérateur occupant d'un logement (cas d'une coopérative déjà construite afin de prendre le relai de coopérateurs «sortants»).

Un «Prêt à Taux Zéro» (PTZ) est un prêt sans intérêts destiné aux ménages primo-accédants. Il est distribué sous plafonds de ressources. Cependant, il est destiné à l'acquisition en pleine propriété d'un logement. Pour cette raison, il n'est pas accessible aux personnes désireuses d'acquérir des parts d'une société coopérative. De la même manière, le «Prêt Social Location-Accession» (PSLA) n'est pas mobilisable à ce jour. Une adaptation du droit français serait nécessaire pour bénéficier de ce type de prêts aidés.

Comment trouver un terrain nu à bâtir ou un terrain bâti à transformer? Acheter ou construire sur le sol d'autrui?

Pour réaliser le projet de coopérative d'habitants, un terrain sera *acheté ou loué*. Or, pour ce faire, les coopérateurs sont en concurrence avec les professionnels de l'immobilier.

Dans une métropole où les niveaux de prix du marché immobilier sont élevés, le coût ne dissuade pas forcément les professionnels de la construction et de l'immobilier. Un professionnel de l'immobilier peut accéder par l'achat à la ressource foncière au prix fort car il anticipe les conditions de réalisation d'une opération et la commercialisation des futurs logements, ce que ne font pas par définition les coopératives d'habitants. Ainsi, face aux professionnels de l'immobilier, les groupes d'habitants coopérateurs doivent user de stratégies complémentaires aux opérations de marché habituelles. A ce titre, leur stratégie peut rejoindre celle des collectivités territoriales. En effet, celles-ci peuvent mobiliser la ressource foncière pour en destiner une partie à des projets d'intérêt général. Dans le Genevois français les collectivités locales peuvent solliciter l'établissement public foncier de la Haute-Savoie (EPF74) pour anticiper les besoins fonciers nécessaires à la réalisation des futures opérations d'aménagement.

Une commune ou une entité intercommunale peut ainsi proposer un tènement foncier à une coopérative par le moyen d'une vente ou d'un bail de longue durée.

Dans le cas d'une vente, la propriété du terrain est cédée intégralement à la coopérative d'habitants. La collectivité peut souhaiter aider le projet en minorant le prix de vente du terrain.

Dans le cas d'un bail de longue durée (un *bail à construction* par exemple), la propriété du terrain continue d'appartenir à la collectivité publique et sera

Peut-on être aidé par l'APL en coopérative d'habitants?

Les coopérateurs, éligibles de par leurs niveaux de ressources¹, qui occupent un logement dans une coopérative d'habitants régie entièrement par les dispositions de la «loi de 1947» sont éligibles aux APL (Aide Personnalisée au Logement), car l'accès au logement dépend d'un bail d'habitation classique (loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

En revanche, en l'état de la réglementation, ce n'est pas possible pour les coopérateurs disposant d'un logement dans une coopérative régie par les dispositions du CCH issues de la «loi ALUR», car son régime, instaurant le contrat coopératif, induit que les habitants ont la jouissance des logements et ne sont pas locataires de ceux-ci. Une adaptation du droit français serait nécessaire pour que le contrat coopératif, et notamment la fraction locative de la redevance, puisse être compatible avec l'APL (éligibilité aux conditions d'obtention si le contrat est destiné à occuper une résidence principale)².

Par ailleurs, il faut noter qu'un accédant au logement en tant qu'occupant coopérateur ne peut prétendre aux aides sociales s'il détient plus de 10% des parts sociales de la coopérative (à défaut il serait alors considéré comme propriétaire)³.

1 Le régime de l'APL relève du CCH, art. L. 831-1 à L. 832-4, R. 831-1 à D. 832-28. V. Ministère du logement, Les aides financières au logement, juillet 2020, 82 pp.

2 <http://www.habicoop.fr/wp-content/uploads/2017/05/Habicoop-2017-05-29-Les-obstacles-qui-restent-a-lever.pdf>

3 V. article L. 822-3 du CCH et article 1^{er} du décret 2014-1117 du 2 octobre 2014.

dissociée de celle du bâtiment à construire, afin de permettre aux coopérateurs de mener leur projet (propriété de la société coopérative). L'un des avantages de cette dissociation est de faire supporter au départ de l'opération la charge foncière au propriétaire du terrain. Le preneur du bail, en l'occurrence la coopérative d'habitants, ne finance que la construction du bien puis gère son exploitation. Considérant le poids de la charge foncière dans une opération de construction, l'usage des baux de longue durée peut sensiblement minorer le prix de revient des logements. Les parties, bailleur et preneur, conviendront des conditions de mise à disposition du terrain, notamment son prix. Par exemple, une collectivité peut convenir d'un montant compatible aux niveaux de ressources des ménages coopérateurs. Elle peut également envisager des modalités de paiement différées pour organiser dans un premier temps, le paiement de la construction puis dans un second temps l'achat du terrain. Contrairement à une cession pleine et entière de la propriété, le bail de longue durée permet à la collectivité de s'assurer que les financements ou aides octroyés pour le projet auront des effets sur le long terme, conformément aux clauses du bail⁸.

Une autre piste pour construire une coopérative d'habitants sur le sol d'autrui est d'avoir recours à une structure spécialisée, de type « *foncière publique* » telle que La Foncière de Haute-Savoie. Son objet est de détenir un patrimoine immobilier accueillant des opérations d'aménagement d'intérêt général, notamment pour la production de logements et de locaux professionnels. Il s'agit juridiquement d'un « *Organisme de Foncier Solidaire* » (OFS) agréé par l'État. Il peut passer des contrats de longue durée pour le logement, notamment des Baux Réels Solidaires (BRS)⁹. Ces contrats ne sont disponibles que dans le cadre des coopératives soumises à la loi de 1947, à l'exclusion des dispositions de la loi « ALUR », puisqu'elles supposent que l'habitant soit locataire de son logement.

Parmi les baux de longue durée, le BRS innove sur deux points essentiels :

1. Il est rechargeable. A chaque changement de titulaire, la durée du bail est remise à zéro. La valeur du bail est donc stabilisée contrairement aux autres baux dont la valeur dépend de la durée restante ne peut pas être rechargée. Le cadre du BRS est compatible avec les statuts de la coopérative dans le sens où une clause du BRS peut prévoir

8 On pourra aussi viabiliser le montage grâce à une dissociation du foncier et du bâti au moyen d'un bail à construction « inversé » pour séparer dans le temps le financement du bâti et l'acquisition ultérieure du sol. Le bail à construction permet de construire sur le terrain d'autrui en laissant, en principe, les constructions au propriétaire foncier à l'échéance du bail qui aura permis de les amortir. Une solution inverse peut être prévue conventionnellement par laquelle le preneur à bail (et constructeur) rachètera, à l'issue du bail, le sol composant la partie foncière de la parcelle. Il sera ainsi propriétaire de la totalité (sol et construction), mais aura étalé les frais en finançant d'abord la construction, puis l'acquisition du terrain (art. L. 251-1 s. du CCH. J.-L. Tixier, « Le bail à construction à l'envers », *Études foncières*, 2010, n° 143).

9 Art. L. 355-1 et s., R. 255-1 et s. du CCH (depuis l'ordonnance du 20 juillet 2016).

un contrat sans plus-value pour le preneur du bail. Dans le modèle coopératif, la revente du patrimoine devra être au profit d'une autre société coopérative.

2. Il est accessible sous conditions. Seuls les ménages éligibles aux critères réglementés peuvent accéder à un logement soumis à un BRS. Cette restriction assure à l'État qu'il s'agit de logements relevant de l'intérêt général. À condition que le logement soit occupé à titre de résidence principale, que le niveau de ressource du ménage soit inférieur au seuil défini pour sa catégorie, et qu'une formule permette de déterminer son prix dans le temps, le logement soumis à un BRS dispose d'une TVA à 5,5 % et de droits de mutations minorés. Il contribue au respect des objectifs de la loi SRU.

À quelles conditions une société coopérative peut être l'opérateur qui va conclure un BRS avec l'OFS?

L'OFS peut en théorie signer un BRS avec une société coopérative d'habitants, mettant ainsi son foncier à disposition du projet de réalisation de logements abordables. Il faut cependant s'assurer que les logements seront utilisés uniquement par des ménages soumis à des conditions de ressources ne devant pas dépasser un plafond fixé par décret et à des ménages occupant le logement à titre de résidence principale (les statuts de la coopérative devront réserver les parts sociales à des coopérateurs soumis aux critères réglementaires de ressource ou garantir que la location des logements de la coopérative seront réservées à des personnes soumises aux critères réglementaires de ressource).

7. ENSUITE ?

Organiser la gestion courante

Après la construction, une fois la réception de l'ouvrage et la levée des réserves faites, l'entrée dans les lieux marque la venue du temps de gérer. Les tâches administratives, les questions financières ou les travaux d'entretien doivent faire l'objet d'une attention régulière.

La société coopérative assume la gestion administrative de l'immeuble ou délègue tout ou partie de ces tâches à une entreprise de gérance professionnelle. L'esprit des coopératives est toutefois d'impliquer autant que possible les habitants de l'immeuble dans la gestion, au moyen d'une assemblée générale annuelle et de relations informelles, mais plus fréquemment au moyen de groupes de travail thématiques pour gérer les affaires courantes. Une telle organisation permet à chacun de décider de la vie dans l'immeuble comme un propriétaire, tout en bénéficiant de réductions de charges et donc de loyer (ou redevance) en fonction du travail réalisé en nature.

De l'occupation de logements à des personnes n'ayant pas la qualité d'associé

Par principe, la coopérative d'habitants a pour objet de fournir la jouissance d'un logement à ses associés personnes physiques, et pour une occupation à titre de résidence principale. La location des logements des coopérateurs n'est donc pas de droit, mais dépend tant du cadre légal que des statuts de chaque coopérative. Cependant, si des associés sont des personnes morales, les logements vont être utilisés par celles-ci pour y loger des personnes qui n'auront pas le statut d'associé. Par exemple, si des organismes de logement social sont des associés de la coopérative, ils pourront mettre à disposition les logements dont ils auront la jouissance à des personnes respectant les critères sociaux. On peut aussi imaginer qu'une entreprise ou une collectivité publique propose des logements à ses employés.

L'occupation du logement dont les personnes physiques associées ont la jouissance par des tiers non coopérateurs dépend en revanche de conditions contraignantes que préciseront les statuts d'une société coopérative.

Avant l'entrée dans les lieux, les locataires ou les occupants n'ayant pas la qualité d'associé signent notamment la charte fixant le fonctionnement de l'immeuble, qui est annexée à leur contrat de bail ou à la convention temporaire d'occupation¹. Ils s'engagent ainsi à la respecter.

Des services offerts aux associés ou à des non-associés

Les coopératives d'habitants peuvent développer des activités et offrir des services à leurs associés. A titre accessoire, et selon des conditions restrictives, des tiers non associés pourront également en bénéficier. Ces opérations doivent respecter la double condition suivante : faire l'objet d'une comptabilité séparée ; disposer d'activités et de services identiques à ceux offerts aux associés conformément à l'objet statutaire de la société. L'accès des non-associés à ces activités et services est préalablement soumis à un accord de l'assemblée générale des associés qui en fixe les conditions ; le montant des recettes éventuellement générées par ces opérations ne peut excéder 20 % du chiffre d'affaires ou 6 % du capital social de la société. Chaque année, le représentant légal informe l'assemblée générale des associés de ce montant et du pourcentage du chiffre d'affaires ou du capital social qu'il représente².

La révision coopérative

« Les sociétés coopératives et leurs unions se soumettent tous les cinq ans à un contrôle, dit “ *révision coopérative* ”, destiné à vérifier la conformité de leur organisation et de leur fonctionnement aux principes et aux règles de la coopération et à l'intérêt des adhérents, ainsi qu'aux règles coopératives spécifiques qui leur sont applicables et, le cas échéant, à leur proposer des mesures correctives »³.

La révision coopérative, qui est un acte positif de la gouvernance coopérative, doit être destinée à dégager les aspects favorables et le cas échéant les points d'amélioration de l'organisation et du fonctionnement des coopératives dans les divers domaines abordés. Elle apporte aux associés coopérateurs le moyen de vérifier que leur outil commun demeure bien une coopérative dont le fonctionnement garantit la pérennité. Elle se veut, aussi, pour les dirigeants un outil d'aide à la gouvernance et à la cohérence du projet coopératif qui prend en compte les exigences du statut coopératif et les règles liées à son activité. La révision coopérative doit permettre de procéder à l'examen critique et analytique de l'organisation et du fonctionnement de la société

1 Art. L. 200-9-1, L. 200-10, R. 200-2 du CCH.

2 Art. 3 de la loi de 1947, L. 200-8, L. 201-3, et R. 200-2, R. 200-3 du CCH.

3 Sur les révisions v. art. 25-1 de la loi n° 47-1175 du 10 septembre 1947 ou art. L. 210-10 du CCH.

coopérative au regard des principes coopératifs définis par la loi du 10 septembre 1947 et des règles spécifiques de la société révisée ainsi que par comparaison avec d'autres entreprises analogues.

Ces vérifications et ces appréciations doivent être mises en perspective avec l'objet social de la coopérative. Dans ce but, la révision coopérative constitue un examen qui aborde les aspects juridiques, administratifs et de gouvernance des coopératives. La révision coopérative ne constitue cependant pas une révision comptable ni une certification des comptes et se distingue d'une analyse qui se limiterait à dégager les principaux ratios de gestion et d'équilibre financier.

Les opérations de révision coopérative prévues aux articles 25-1 à 25-4 de la loi du 10 septembre 1947 sont effectuées par des réviseurs agréés par le ministre en charge de l'économie sociale et solidaire après avis du Conseil supérieur de la coopération.

La liquidation d'une coopérative

Si la liquidation d'une coopérative devait intervenir, le bien immobilier peut être revendu, les parts sociales remboursées aux coopérateurs, le passif épuré. Si un boni de liquidation subsiste, il ne peut pas être octroyé aux associés, mais reversé à un organisme d'intérêt général, ou bien à une autre société coopérative. C'est par ce biais également que se concrétise le principe selon lequel les coopérateurs n'ont aucun intérêt spéculatif.

Protéger et transmettre le patrimoine

Le projet coopératif doit s'articuler avec la protection du patrimoine familial. Dans cette rubrique, nous répondrons à deux questions principales :

- La question de la propriété des parts ou actions coopératives. Il s'agit de déterminer, au sein du couple, à qui appartiennent les parts ou actions de la société coopérative.
- La question de la transmission des parts.

La propriété des parts ou actions de la société coopérative

La question de la propriété des parts dépend de la nature du régime patrimonial des couples. Les couples peuvent en effet opter pour des régimes entraînant la mise en commun des biens qu'ils acquièrent (communauté ou indivision du pacte civil de solidarité – « pacs ») ou pour des régimes plutôt séparatistes (séparation de biens pour les époux ou les partenaires de pacs).

A défaut de contrat de mariage, le régime matrimonial applicable est celui de la communauté d'acquêts. Pour le pacs, le régime sera celui qui aura été choisi par les partenaires dans leur convention.

Séparation de biens. En présence d'époux mariés sous un régime de séparation de biens ou de partenaires pacsés sous un régime de séparation de biens ou encore de concubins, les parts ou actions demeurent personnelles aux membres du couple qui les a souscrites. Il est dès lors conseillé aux membres du couple d'acquérir tous les deux des parts ou des actions de la société coopérative pour éviter que les droits par lesquels est assuré le logement ne dépende que d'un seul d'entre eux.

Régime de communauté ou d'indivision du pacs. Lorsque le couple aura opté pour un régime entraînant une association patrimoniale, la participation dans la société coopérative sera en principe « commune » dès lors que l'acquisition aura eu lieu après la conclusion du mariage ou du pacs. Concernant les époux mariés sous un régime de communauté ou les partenaires indivis, les parts seront communes ou indivises si l'opération a été conclue pendant l'union. Dans le régime de communauté, si la forme sociale adoptée pour la société coopérative est celle d'une société de capitaux (par ex. une Société par Action Simplifiée – SAS), les actions seront communes dès lors qu'elles auront été acquises pendant le mariage. Elles pourraient néanmoins être propres à l'époux qui les acquière si l'acquisition a été réalisée en utilisant des deniers qui lui étaient personnels (ex: succession de ses parents) et si certaines formalités prévues par le code civil sont respectées.

En revanche, si la forme sociale retenue pour la société coopérative est celle d'une société de personnes, la jurisprudence considère que les parts sociales dans ces sociétés⁴ sont communes pour leur seule valeur, le titre demeurant propre⁵. Autrement dit, seul l'époux souscripteur est associé, mais la valeur de ses parts sociales entre en communauté. D'un point de vue économique, la valeur des titres est commune et donc prise en compte dans les opérations de liquidation et de partage de la communauté. L'autre époux n'est ainsi pas lésé. Le conjoint du souscripteur des parts sociales doit être averti de cette souscription si elle est réalisée avec des deniers communs et il peut demander à bénéficier de la qualité d'associé dans les conditions de l'art. 1832-2 du code civil.

La transmission de la participation dans le logement coopératif

La loi n° 47-1775 du 10 sept. 1947 portant statut de la coopération ne prévoit aucune disposition de nature successorale. De sorte que les droits résultant

4 Principalement sociétés en nom collectif et sociétés civiles.

5 Cass. civ. 1re, 22 déc. 1969, D. 1970. 668, note G. Morin, v. égal. Cass. civ. 1re, 9 juill. 1991, Bull. civ. I, n° 232.

d'une participation dans une coopérative régie par ce texte seront réglés selon le droit commun des successions. De manière générale, les parts ou actions de la société coopérative d'habitants sont transmissibles aux héritiers et feront partie de l'actif successoral qui sera partagé lors de la succession. La protection des héritiers, n'est cependant pas aussi complète qu'en présence d'une propriété individuelle. En effet, bien que les héritiers se voient transmettre la propriété de la participation dans la société participative, ils ne deviennent pas propriétaires du logement familial et ne sont pas garantis d'avoir la jouissance de celui-ci. Plusieurs obstacles sont à signaler.

Tout d'abord, en pratique, il ne sera pas rare que les fondateurs de ces coopératives aient inséré dans les statuts des clauses d'agrément. Il serait donc parfaitement envisageable que l'agrément soit refusé aux héritiers du coopérateur décédé. Il s'agit d'ailleurs d'une des principales protections du projet social et environnemental que poursuit la coopérative. Cette clause permettra d'éviter l'entrée dans la coopérative d'héritiers qui ne partageraient pas l'esprit coopératif.

De plus, les sociétés coopératives poursuivent souvent un projet social. Un certain nombre de logements ne seront ainsi disponibles que sous conditions de ressources. Il en résulte que les conditions de ressources pourraient également être un frein à la transmission de la jouissance du logement aux héritiers. Dans l'hypothèse dans laquelle la jouissance du logement était assurée grâce à la signature d'un bail d'habitation, les dispositions protectrices des héritiers pourraient être mises à mal. Au décès d'un locataire, son conjoint ou partenaire survivant dispose, en principe, de la possibilité de continuer le bail⁶. Ce dernier peut également être continué par les héritiers. Cependant, dans l'hypothèse qui nous intéresse ici, si les héritiers dépassent les conditions de ressources, ils ne pourront pas se prévaloir de l'art. 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 afin de continuer en leur nom le bail.

Enfin, lorsque le principal héritier prétendant au logement est le conjoint survivant, ces difficultés seront moindres si ce dernier était déjà coopérateur. En revanche, la situation est moins protectrice s'il n'était pas coopérateur. Outre l'agrément et les conditions de ressources, il est possible de souligner que certains mécanismes protecteurs du conjoint survivant ne sauraient s'appliquer. Ainsi, on pourra rappeler, par exemple, que le conjoint survivant ne saurait disposer du droit viager au logement⁷, que la possibilité d'une attri-

6 Art. 1751 du Code civil.

7 Les conditions de l'art. 764 du Code civil ne semblent ici pas remplies. Il semblerait en effet discutable de considérer que nous sommes en présence d'« un logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession ».

bution préférentielle portant sur les parts sociales ou les actions de la société coopérative reste discutée⁸ ou encore que même la possibilité de bénéficier du droit temporaire au logement n'est pas certaine⁹.

En réalité, ces difficultés ne sont pas propres aux sociétés coopératives, mais inhérentes à toute détention du logement familial par le biais d'une société. Elles doivent néanmoins être pesées au moment du choix de recourir à ce mode d'habitat.

Le législateur semble avoir été sensible aux questions successorales puisque quelques dispositions spécifiques à la transmission des droits des coopérateurs ont été prévues par la loi « ALUR » de 2014. L'article L. 201-9 du CCH dispose en effet qu'en « cas de décès d'un associé coopérateur, ses héritiers ou légataires disposent d'un délai de deux ans pour signer un contrat coopératif ». Cette disposition ne concerne cependant que le contrat coopératif (coopératives dites « loi ALUR »). De plus, si les héritiers se voient attribuer des parts, mais qu'ils ne souhaitent ni les céder, ni ne veulent ou ne peuvent habiter le logement, ils pourront conclure une convention d'occupation temporaire du logement à titre de résidence principale, au profit d'un tiers¹⁰. En effet, ils peuvent avoir la fibre participative mais pas la possibilité d'habiter le logement pour diverses raisons (emplois éloignés). Ils pourront ainsi continuer à participer à la vie du projet.

8 Cette discussion n'est pas propre aux sociétés coopératives. En réalité, elle concerne plus largement la question de l'attribution des droits sociaux lorsque le logement familial est détenu par une société. Sur cette question, v. not. : R. Le Guidec, *JurisClasseur Liquidations – Partages* > V° Attribution préférentielle, spéc. n° 17.

9 Pour aller plus loin v. S. Bernard, F. Vern, « De quelques aspects juridiques des coopératives d'habitants », Ouvrage DEVCOOP *Développer les coopératives d'habitat dans le Grand Genève*, 2021.

10 CCH, art. L. 200-9-1 : peuvent conclure cette convention : « 2° Les héritiers ou les légataires d'un associé décédé, dans les limites de la durée mentionnée au I de l'article L. 201-9 et à l'article L. 202-9-1 ».

Références

- › Interreg V DEVCOOP. Les coopératives d'habitat: une démarche transfrontalière, 2021. Chambéry et Genève, Centre Favre et IGEDT.
- › Boudet D., L'habitat Collectif à Zürich, la renaissance des coopératives d'habitat, Park books, 2017.
- › Bolzman, C., Bridji, S., Cantoreggi, N., Guibert, É., Matthey, L. (2020), «Faire comme là-bas?» Tentative de transposition en contexte français d'un modèle suisse de logement d'utilité publique ». In: UniGR-CBS Working Paper Vol. 9, Doi: <https://doi.org/10.25353/ubtr-xxxx-b2ec-b064>
- › Vern F., «Les enjeux pratiques des coopératives d'habitants», Actes pratiques ingénierie immobilière, n° 3, doss. 31, 2020, pp. 33-36).
- › Sizaire C., «Les sociétés d'habitat participatif: une nouvelle forme d'accès au logement?», Constr.-urb., mai 2014, dossier 9, p. 54.
- › Zalewski-Sicard V., «L'Habitat participatif: un choix cornélien entre liberté et sécurité», Gazette du Palais, 12 sept. 2017, n° 30, p. 77.
- › L'habitat coopératif une forme de logement solidaire, le Labo de l'économie social et solidaire: Publié le 17 mars 2016 <http://le-labo-ess.org/l-habitat-cooperatif-une-forme-de-logement.html>
- › Ministère du logement, Les aides financières au logement, juillet 2020, 82 pp. (en ligne sur: http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/les_aides_financieres_au_logement_edition_2020_cle114d55.pdf).

Interreg V DEVCOOP – Engager un projet de coopérative dans le Grand Genève

| | |
|---------------|--|
| Coordinateurs | Jean-François Joye, Laurent Matthey |
| Auteurs | Partie Suisse : Nicola Cantoreggi, Raphaël Conti, Diana Djourou, Thibaud Falciola, Isabel Girault, Emilie Guibert, Laetitia Maradan, Laurent Matthey, Alexandra Milosevic, Stéphane Nydegger, Eric Rossiaud, Bastien Rothlisberger, Benjamin Valdivieso. Partie France : Lionel Pancrazio, Anouan Akomian, Sylvain Bernard, Thomas Berthet, Christiane Chateauxvieux, Brigitte De Jong, Stephan Degeorges, Paulette Duarte, Pete Kirkham, Thomas Sablé, Flora Vern. |
| Éditeurs | Institut de gouvernance de l'environnement et développement territorial (IGEDT) Université de Genève Boulevard Carl-Vogt 66 1205 Genève, Suisse Centre de recherche en droit Antoine Favre (Centre Favre) Université Savoie Mont Blanc Domaine universitaire Jacob-Bellecombette 20 route de la Cascade 73011 Chambéry Cedex, France |
| Design | matière grise, Lausanne, Suisse |
| Correction | Adeline Vanoverbeke |
| Impression | media f sa, Fribourg, Suisse |
| | © IGEDT & Centre Favre, mars 2021 devcoop.net |

Bénéficiaire d'un soutien du programme européen de coopération transfrontalière Interreg V France – Suisse 2014-2022.

