



ASSOCIATION POUR UN LIEU DE VIE PARTICIPATIF  
DANS LA BOUCLE DE LA SEINE

## Projet SOLINART de "coopérative d'habitants"

**Janvier 2016**

Nous sommes un groupe de personnes qui étudient depuis 2009 la création d'un Lieu de Vie dans la Boucle de la Seine sous la forme d'une « **coopérative d'habitants** ».

Au fil du temps, nous avons créé un tissu d'ami(e)s, de relations de vie sociale, de partage d'idées, d'activités culturelles et nos réflexions nous ont amenés à élaborer ce projet de Lieu de Vie inter-générationnel dont les bases en seraient les suivantes:

### **SOLidarité**

Nous aimerions cultiver l'Art de Vivre dans le respect et la dignité des personnes s'entraidant et s'enrichissant mutuellement sur les plans tant matériels, que relationnels, culturels...

La proximité de l'habitat (dans un même lieu) permettrait ainsi d'être attentif aux autres et de faciliter cette entraide.

Nous souhaitons inscrire ce projet dans le cadre d'une Coopérative inter-générationnelle privilégiant la mixité sociale.

### **INdépendance**

Nous souhaitons une indépendance basée sur la responsabilité consciente et citoyenne afin de préserver l'intimité et la liberté de chacun, dans un esprit de bienveillance, de tolérance, et de respect mutuel.

### **ART et culture**

Nous estimons que l'art et la culture sont indispensables au développement de l'être humain. Ils permettent de s'enrichir, de se nourrir, de partager, de se développer, de créer, de se cultiver, et de garder l'esprit ouvert.

# "Coopérative"

La "coopérative" signifie en particulier:

- une propriété collective, chaque coopérateur étant locataire
- un refus de la spéculation immobilière
- la mutualisation d'espaces et de services
- des décisions qui sont prises selon le principe  
une personne = une voix
- un projet porté par les futurs habitants  
dès la phase de conception
- une responsabilisation de chaque habitant  
au sein d'un système de gestion collective
- une attention à diminuer l'empreinte écologique
- une attention à ne pas exclure les personnes en difficulté
- une ouverture sur le quartier et son environnement



Coopérative d'habitants « Village Vertical » de Villeurbanne

## Les Collectivités s'engagent

Pour les Collectivités, ce type d'habitat présente de nombreux avantages :

- \* la réalisation d'un "tiers secteur" du logement (mixité sociale) aux côtés des parcs privés et publics,
- \* une mixité sociale optimisée (participation, solidarité, convivialité),
- \* un ferment d'animation dans un quartier (activités culturelles, associatives, etc...),
- \* une ouverture facilitée à "l'inter-générationnel".

Les **Collectivités Territoriales viennent de créer un réseau national** destiné à promouvoir ce nouveau type d'habitat. Une charte a été rédigée fin 2011, avec de nombreux signataires de: Villes, Communautés Urbaines, Conseils Régionaux.

(Réseau National des Collectivités en matière d'Habitat Participatif -  
Charte d'orientation - Novembre 2011)

## Les apports de la loi ALUR

Le chapitre VI de la loi "pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové" de mars 2014 est consacré aux **"nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif"**. Il y est ainsi précisé (article 47) que:

*"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."* Cet "habitat participatif" peut, en particulier, prendre la forme de **"coopératives d'habitants"**.

Ce texte, très novateur, crée ainsi un **cadre légal pour l'habitat participatif**, en reconnaissant son existence aux yeux de la loi, des banques, des notaires, et de tous les partenaires.

## Art et Culture

Dans ce lieu de vie, nous souhaitons "faire ensemble pour vivre ensemble":

- partager et développer des activités artistiques et manuelles telles que par exemple le chant, le mouvement, la peinture, la musique, tricot, couture, jouets, etc ...
- organiser des rencontres culturelles, participer aux activités culturelles proches
- proposer toutes les activités aux habitants du quartier
- sans oublier les rencontres festives en tous genres

## Type d'habitat

Notre préférence se porte vers un habitat en petits immeubles collectifs, solution qui économise l'espace disponible.

De même nous souhaitons mettre en oeuvre des solutions architecturales préservant l'avenir de la planète et le développement durable:

- une construction très écologique
- un bâtiment passif économisant l'énergie
- l'utilisation d'énergies renouvelables

## Aspects financiers

Lorsque le projet doit comporter des logements sociaux pour les familles dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources, un bailleur social est intégré au projet, et la réalisation se fait en collaboration étroite entre ce bailleur et la coopérative.

La coopérative doit apporter environ 20% en fonds propres afin qu'elle puisse faire un emprunt et que ses mensualités bancaires soient supportables. Chaque coopérateur (exceptés ceux qui sont du ressort d'un logement très social) doit donc apporter en moyenne 20% du montant correspondant au nombre de m2 dont il sera locataire. Il paye ensuite une "redevance mensuelle" (dépendant de la taille du logement) à la coopérative, qui est le "propriétaire" de l'ensemble. En ce qui concerne les logements sociaux, leur loyer est plafonné conformément aux règles en vigueur.

On notera que le coût final du m2 de réalisation d'une opération de cette nature est généralement inférieur au coût habituel du marché compte tenu, entre autres, de l'absence d'intermédiaires puisque c'est la coopérative qui est maître d'ouvrage.

De nombreuses informations sur toutes ces questions sont disponibles sur le site suivant:

**Association HABICOOP - [www.habicoop.fr/](http://www.habicoop.fr/)**

## Les Sociétés HLM s'organisent

Les Sociétés HLM, face au développement rapide de ce phénomène, viennent de rédiger un guide très détaillé, utile à tous les porteurs de projets.

*"Les dynamiques participatives gagnent aussi le champ de l'habitat, témoignant d'une volonté de réinvestir cette sphère dont la conception est principalement orchestrée par des professionnels. A ce titre, des groupes d'habitants se constituent autour d'une volonté commune : concevoir et gérer collectivement un immeuble ou un ensemble d'habitation au sein duquel ils partageront des espaces, tels que salle de réunion, buanderie, chambre d'amis, potager..."*

**(FNSCHLM - USH - Accompagner les projets d'habitat participatif et coopératif - Février 2011)**

## Solidarité

Dans ce lieu de vie, nous aimerions plus précisément:

- cultiver l'entraide
- être à l'écoute des uns et des autres
- manifester de la chaleur humaine dans les relations quotidiennes
- compenser les solitudes, rompre les isolements, en partageant des services et des moments festifs
- être attentifs à se soutenir dans les moments difficiles

## Des parties communes

Pour réaliser notre projet, il est souhaitable de disposer:

- d'une grande salle pour des rencontres culturelles, festives, etc ... avec possibilité de créer des espaces réduits pour de petits ateliers d'activités diverses.

- d'une buanderie, comportant du matériel à gérer en commun, afin d'éviter d'avoir des lave-linges et séchoirs individuels.

- quelques chambres individuelles pour des invités.



Opération "Grand Portail" de Nanterre (document CUADD)

## **Un appel de la Fondation Abbé Pierre**

Habicoop et la Fondation Abbé Pierre ont lancé fin 2011 un appel pour le soutien aux initiatives d'habitat coopératif. Cet appel est présenté ainsi:

*"Que la France connaisse une crise du logement fait aujourd'hui l'objet d'un consensus politique. Pour y répondre, injonction est faite aux acteurs classiques du secteur - bailleurs sociaux et promoteurs privés - de développer l'offre. Mais la société civile est elle aussi porteuse de solutions. Dans ce cadre, l'association Habicoop et la Fondation Abbé Pierre lancent un appel dans la revue Urbanisme éditée par M. Thierry PAQUOT paru dans le numéro de septembre-octobre, pour mobiliser des personnalités et plus largement toute personne intéressée par ce nouveau mode d'habitat qu'est la coopérative d'habitants, voie alternative entre la location et la propriété individuelle."*

**(Site de l'association HABICOOP)**

## **Pour un urbanisme du XXIème siècle avec un "habitat participatif"**

Depuis 10 ans, les opérations d'habitat participatif se multiplient, à l'initiative de groupes d'habitants, ou de communes. Il y aurait environ 150 à 200 projets en France actuellement. Le développement des **ZAC et des "éco-quartiers"** facilite grandement ces opérations.

Pour les habitants, il s'agit tout à la fois:

- \* d'un projet social (mixité sociale, qualité environnementale, participation à la conception et à la gestion de leur habitat),
- \* d'un projet économique (réduction des coûts d'investissement et des charges),
- \* d'un projet coopératif (partage, gestion démocratique, responsabilisation).

## **Un retour d'expérience utile**

Le Centre National de Formation des Personnels Territoriaux (CNFPT) a réalisé récemment un retour d'expériences:

*"Cette étude repose sur 6 projets d'habitat coopératif, dont les caractéristiques (techniques, juridiques, sociales, financières) sont capitalisées sous forme de fiches synthétiques. Ces fiches font notamment apparaître les relations entre les collectivités territoriales et les porteurs de projets. Ce travail préfigure le développement de ressources pédagogiques pour diffuser ces pratiques innovantes, sous forme d'actions de formation ou de documentations."*

(CNFPT - L'habitat coopératif en France: retours d'expériences - Novembre 2009)

### **Si vous êtes intéressés et/ou si vous souhaitez participer au projet**

**Contacts:** Mme FLORIDE: 01 39 52 31 87 - Mme GODON: 06 23 59 58 53

Adresse messagerie : [solinart.yvelines@gmail.com](mailto:solinart.yvelines@gmail.com)

Site Internet : [www.solidaritelogementboucle.org/solinart](http://www.solidaritelogementboucle.org/solinart)

Adresse du siège: 45 RUE DE LA PROCESSION - 78290 - CROISSY/SEINE