



Coop Coteau, le projet d'habitat participatif à Ivry-sur-Seine, a fédéré dix familles.

Atelier 15

LOGEMENT

L'odyssée de l'habitat participatif

Coop Coteau est un projet d'habitat participatif réalisé par dix familles et un cabinet d'architectes à Ivry-sur-Seine, dans le Val-de-Marne. Une autre vision de la propriété, sociale et collective.

Du balcon du premier étage, on surplombe le chantier qui doit être achevé au mois d'août. Les différentes habitations en bois clair se répartissent de part et d'autre du sentier qui descend jusqu'à l'école Guy-Môquet. Plus bas sur la gauche s'alignent d'autres logements sociaux dotés d'un revêtement en brique noire, le même que celui qui équipera ici les petites maisons sur leur façade côté rue. Coop Coteau est un projet d'habitat participatif imaginé à Ivry-

sur-Seine par le collectif d'architectes militants de l'Atelier 15 et les familles qui ont rejoint le projet. Il arrive à son terme après six ans d'innombrables réunions de travail et de batailles juridiques et financières.

En tout, dix familles se sont lancées dans l'aventure, dont celle d'Alain Costes, l'un des architectes de l'Atelier 15, ancien conseiller municipal communiste à Ivry. Les lots ont été répartis depuis deux ans déjà, et chaque famille a pu imaginer son intérieur. Il est aussi prévu un studio de 21 mètres

carrés pour une grand-mère de passage, une salle ouverte sur le quartier pour organiser des aides au devoir ou les réunions des coopérateurs, un local de réparation et de bricolage où seront stockées perceuses et autres outils mis en commun (ils sont indispensables aux travaux d'aménagement intérieur, mais leur usage reste sporadique à l'échelle individuelle) et, enfin, un appartement pour trois personnes destiné à une colocation d'étudiants. Pionnier, ce projet d'habitat participatif l'est à plus d'un titre. Tout d'abord, sur le plan environnemental : les maisons passives en structure bois avec isolation thermique en laine de lin doivent permettre de diminuer drastiquement la facture énergétique. Pionnier, ensuite, par son fonctionnement : s'il n'est pas question d'ha-

biter en communauté, il s'agit bien d'un projet commun qui résulte d'un véritable travail collectif. Comme le rappelle la journaliste Mona Chollet dans son dernier livre [1], les architectes imaginent aujourd'hui des habitations sans associer les futurs habitants des lieux. Ce qui aboutit souvent à des résultats très insatisfaisants. Les coopérateurs se sont par ailleurs engagés à demander aux autres leur accord sur l'acheteur en cas de revente.

2 800 euros le mètre carré

Le projet est, enfin, innovant sur le plan social : il s'adresse en priorité à des bénéficiaires de logements sociaux avec un prix au mètre carré de 2 800 euros, au lieu des 4 000 habituels à Ivry. Pour parvenir à ce montant, il a fallu batailler ferme. L'Atelier 15 avait d'abord imaginé un projet avec l'Opac 94 (Office public d'aménagement et de construction), le plus gros constructeur de logement social du Val-de-Marne. Mais l'Office refuse la construction en bois et veut du béton. Il propose un prix de sortie à 5 000 euros le mètre carré. Exit donc l'Opac.

Heureusement, la municipalité de gauche d'Ivry s'engage rapidement dans l'aventure. Dans cette ville qui a connu la première cité HBM (habitation bon marché, à la fin du XIX^e siècle), elle réserve un terrain pour le projet. Certes, ce n'est pas le meilleur : il est en pente, ce qui rend la construction plus difficile en raison des glissements de terrain. Mais la ville défalque du prix de vente du terrain celui de la construction du sentier public qui traversera la parcelle pour relier le bas au haut du coteau, et que les coopérateurs prennent en charge.

La collectivité nationale a, elle aussi, fait un effort : comme Coop Coteau se trouve à moins de 300 mètres d'une zone de renouvellement urbain, la ZAC de Bédier, dans le 13^e arrondissement de Paris, la TVA qui s'applique est à taux réduit : 5,5 %, au lieu des 20 % habituels. Mais du coup une clause antispéculation

est prévue : les coopérateurs pourront certes revendre leur logement, mais cette revente restera encadrée durant les quinze ans qui suivent l'achèvement du chantier. Durant cette période, ils ne pourront vendre qu'en cas de circonstances exceptionnelles, que sont le divorce ou la dissolution d'un pacs, le décès, la perte d'un emploi, ou une mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement. En cas de départ avant l'échéance de quinze ans [2], le revendeur doit rembourser la différence perçue sur la TVA, en l'occurrence les 14,5 %, partiellement ou totalement selon le moment de la vente.

Autopromotion

Enfin, le prix se trouve diminué par l'absence de promoteur immobilier : les coopérateurs ont décidé de mener le chantier en autopromotion. « Les gens ont des savoirs d'usage implicites en matière d'habitat, explique Alain Costes. En matière de promotion immobilière, ils peuvent acquérir des savoirs d'ouvrage. Bien sûr, on fait des erreurs. Mais pas plus qu'un promoteur immobilier », ajoute-t-il d'un air malicieux.

Le choix de l'autopromotion est cohérent avec celui de l'habitat participatif : il permet de travailler le projet avec les futurs habitants du lieu dès le début. « Aujourd'hui, le logement est vu comme un produit, et l'habitant comme un consommateur. Ce n'est pas notre vision. Nous voulons, à rebours de l'individualisation croissante de la société, construire des coopératives d'habitants où toutes les questions de l'habitat sont mises sur la

table, de la recherche foncière au règlement de propriété en passant par le choix de la forme juridique. C'est aussi une façon de reposer la question de la propriété. Nous ne sommes pas contre la propriété, mais nous sommes pour la propriété sociale et collective », explique Alain Costes.

Dans cette logique, l'association des habitants au projet a certes un coût non négligeable, et notamment des coûts de transaction élevés pour mettre les coopérateurs d'accord. Mais elle engendre à terme des économies de gestion, y compris pour le bailleur social lorsqu'il y en a un. Car il y a une réelle appropriation du lieu par les habitants.

Peut-on voir dans ces expérimentations le paradigme de l'habitat de demain ? C'est ce que veut croire Alain Costes. « Pour que ça devienne un modèle économique, il faut que ces projets sortent du cadre militant », ajoute-t-il. Avec ce paradoxe qu'un tel projet ne peut justement voir le jour que s'il est porté, au moins partiellement, par des personnes ayant une certaine culture politique, syndicale ou associative, sachant fonctionner en collectif et habituées aux rapports de force, nuance cependant Elodie Bortoli, l'une des coopératrices.

Bricolage juridique

En témoigne la pugnacité dont il a fallu faire preuve pour trouver un montage juridique permettant d'obtenir des financements. Les initiateurs avaient d'abord pensé monter une société civile coopérative de construction et d'autopromotion, à l'image de celle prévue par la loi Alur (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) de mars 2014 (voir encadré page 26). Mais les décrets d'application de la loi tardent à paraître. Tant et si bien qu'ils constituent une société civile coopérative de construction-vente (S3CV).

Bancal, ce modèle l'est, car il contraint les coopérateurs à se vendre à eux-mêmes le bien ▶



Vue du projet d'habitat participatif construit sur la pente des coteaux d'Ivry.

[1] *Chez Soi. Une Odyssée de l'espace domestique*, par Mona Chollet, Zones, 2015.
[2] Cette durée a depuis été ramenée à dix ans par la loi de finances de 2013. Cette modification est sans incidence pour Coop Coteau.

► immobilier qu'ils sont en train de faire construire, comme s'ils l'achetaient en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa). Avec, à la clé, un surcoût en frais de notaire de 2,5 % du prix total de l'opération, soit 75 000 euros. « *C'est paradoxal, résume Alain Costes. L'effort consenti par la collectivité nationale sur la TVA réduite est en partie perdu en raison d'un travail législatif inabouti.* »

L'assurance du chantier pose elle aussi problème : toute opération immobilière doit être couverte par une garantie financière d'achèvement (GFA) pour prémunir les réservataires de lots contre le risque de voir le promoteur disparaître avant d'avoir terminé le chantier. Elle est cependant sans objet dans un cadre participatif, où le vendeur et l'acheteur sont une seule et même personne. La GFA a pourtant dû être souscrite pour satisfaire les banques. Le ministère n'a toujours pas résolu cette question...

Autre limite : les prêts à taux zéro, obtenus sous condition de ressources, ne peuvent être mobilisés dans un cadre collectif d'autopromotion. Ceux qui ont été souscrits l'ont donc été à titre individuel, et non par la S3CV. Tous ces obstacles limitent juridiquement les possibilités d'organiser une

propriété véritablement collective dans un cadre coopératif pérenne, à l'heure où les dispositifs favorisant la multipropriété sont toujours plus nombreux dans le secteur privé...

Les mesures antispéculation restent, elles, compliquées à mettre en œuvre. Elles servent pourtant un but utile à la collectivité : elles doivent permettre que des logements obtenus à des prix accessibles, grâce au soutien de la collectivité nationale et de la municipalité, ne puissent être revendus rapidement en dégageant une plus-value importante. Or, dans la structure retenue, les coopérateurs ne sont finalement pas propriétaires de parts sociales, ce qui aurait permis de limiter la spéculation en cas de revente, mais ils restent des propriétaires classiques de logements. Quant à l'engagement pris par les familles les unes envers les autres d'obtenir l'accord de la copropriété sur l'acheteur, sa validité devant un juge n'est pas garantie.

Malgré toutes ces difficultés, Coop Coteau a réussi à « vendre » son projet au Crédit coopératif. La banque, qui ambitionne d'être celle de l'habitat participatif, a accepté l'ouverture d'un compte centralisateur pour recevoir les 600 000 euros d'apport correspondant aux 20 % des trois millions que coûte le projet. Les dix familles participantes ont eu des apports différents en fonction de leurs moyens, mais la banque a finalement accordé un taux d'intérêt identique pour tous les prêts.

Une fois le chantier terminé, les coopérateurs prévoient de dissoudre la S3CV pour la remplacer par un syndicat coopératif bénévole. À l'inverse d'une copropriété classique, où les voix des membres sont proportionnelles au nombre de mètres carrés possédés, ce syndicat obéirait à la règle un logement = une voix. Un fonctionnement possible... tant que tous les coopérateurs sont d'accord pour le privilégier. L'habitat participatif n'est pas un long fleuve tranquille. ■ Céline Mouzon

RÉGLEMENTATION

Le coup de pouce de la loi Alur

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) adoptée en 2014 entendait promouvoir l'habitat participatif. Elle a prévu dans ce but deux formes juridiques nouvelles : les coopératives d'habitants, qui permettent notamment à un bailleur social de programmer des logements avec leurs futurs habitants ; et la société d'autopromotion et d'attribution (SAA). Cette dernière ne fait pas nécessairement appel à un bailleur social. Elle regroupe des personnes physiques volontaires et s'inscrit dans la filiation des mouvements autogestionnaires issus de l'éducation populaire. Cette loi a cependant laissé en plan un certain nombre de questions comme celle des assurances. Et surtout les décrets d'application se font toujours attendre, ce qui empêche pour l'instant l'habitat participatif de prendre de l'ampleur.

En bref

TERMINOLOGIE Droits humains

Le collectif Droits humains appelle les institutions françaises à substituer l'expression « droits humains » à celle de « droits de l'Homme ». Les termes employés ne sont pas neutres : celui de « droits de l'Homme » témoigne d'une confusion entre le masculin et l'universel. En adoptant cette terminologie, les pouvoirs publics français suivraient la voie empruntée par d'autres pays francophones (Suisse ou Canada). Pour notre part, nous nous efforçons de privilégier cette expression dans nos colonnes.

► En savoir plus : <http://droitshumains.fr/appel>

ÉVASION FISCALE Les chaises HSBC

Le 19 mai dernier, date butoir de remise de la déclaration d'impôts papier, des militants d'Attac ont déposé dans un centre de finances publiques une chaise BNP Paribas et une autre HSBC. Il y a quelques mois, Bizi ! et Attac, deux associations altermondialistes, avaient saisi sept chaises dans une agence HSBC et cinq chez BNP Paribas afin d'alerter sur l'évasion fiscale que pratiquent ces banques. Les militants rappellent que ces chaises représentent « une avance en nature » sur l'argent dû à l'administration fiscale.

CONGÉ MATERNITÉ Vote encourageant

Alors que la législation sur des règles communes régissant le congé maternité dans l'Union européenne est au point mort depuis cinq ans et que la Commission envisage de retirer son projet de proposition, les parlementaires ont voté à une large majorité une résolution demandant la reprise des négociations. L'objectif est de porter de 14 à 20 semaines la durée du congé maternité, entièrement rémunéré, et d'introduire un congé de paternité de deux semaines.