

Habitat coopératif, verrou co

L'explosion du prix des logements (+ 140 % en France depuis 1998) éloigne les locataires des centres-villes et fait la fortune des investisseurs. Comment échapper à cette spirale ? L'habitat coopératif, protégé par une astuce juridique, offre une piste de solution.

PAR MARTIN DENOUN
ET GEOFFROY VALADON *

EN Allemagne, dans les années 1980, des squatteurs, face à la précarité des occupations et à la répression judiciaire qu'ils subissaient, ont cherché à monter des projets d'habitation à la fois autogérés et pérennes. Ils ont alors dû affronter cette question : comment recourir à la propriété privée sans alimenter la spéculation immobilière ? Par une astuce juridique, ils ont amputé le droit de la propriété de sa dimension capitalistique et spéculative pour n'en garder que le droit d'usage. Un détournement similaire à celui du logiciel libre, qui transforme le droit d'auteur en « gauche d'auteur » (1).

C'est ainsi qu'est né le Mietshäuser Syndikat (Syndicat d'immeubles locatifs), outil destiné à retirer des immeubles du marché de façon définitive. La coopérative immobilière traditionnelle (*Genossenschaft*) n'offrait pas cette garantie. Le tour de force consiste à utiliser l'espace de liberté que le droit des affaires allemand accorde aux entreprises pour lui donner un sens non spéculatif.

En 1985, le juriste engagé Matthias Neuling met au point le bon montage (2). Le propriétaire de l'immeuble est une société anonyme à responsabilité limitée

(GmbH) qui compte deux actionnaires : l'assemblée des habitants d'une part et le syndicat de l'autre. L'assemblée est souveraine en ce qui concerne la gestion du lieu ; mais, s'il s'agit de revendre les locaux, de les transformer en propriétés individuelles ou d'opérer le moindre changement de statut, les deux voix sont nécessaires. Le syndicat dispose ainsi d'un veto lui permettant d'interdire toute opération spéculative.

Les occupants paient une contribution mensuelle qui donne à chacun un droit d'usage sur son logement et une voix à l'assemblée des habitants, mais aucune part sociale. La propriété est donc collective. Les résidents sont autorisés à transformer leur logement ; ils décident collectivement de la gestion, des travaux et du règlement intérieur. Ces « loyers », qui permettent de s'acquitter des crédits bancaires et directs (3), diminuent fortement lorsque l'emprunt est remboursé. Toutes les assemblées payent, en fonction de leur surface et du poids de leur endettement, une contribution à un fonds de solidarité qui aide les projets naissants. Pour ces derniers, le Mietshäuser Syndikat fait aussi office de plate-forme d'information et de conseil.

Ce modèle fut mis en œuvre pour la première fois en 1989, avec le Grether



PIERRE ALECHINSKY

— « Bouclier urbain », 1986

Projekt : mille six cents mètres carrés d'habitations et de locaux à usage collectif dans l'enceinte de l'ancienne usine Gretherschen, à Fribourg. Désormais, près de mille cinq cents personnes habitent dans les quarante-sept mille cinq cents mètres carrés des soixante-trois projets associés au syndicat. L'ensemble représente un coût de 58 millions d'euros, dont plusieurs sont déjà intégralement payés. Vingt-cinq nouveaux programmes de logements sont en gestation.

Dans les pays nordiques aussi, l'existence d'un statut juridique spécifique et des politiques volontaristes ont permis un développement important de systèmes différents de la propriété privée. En Suède, 18 % du parc immobilier fonctionne sous un régime coopératif ; en Norvège, 13 % (4).

* Animateurs du collectif La Rotative, www.larotative.org

Contre la spéculation

Le modèle s'est également répandu en Suisse, aux Pays-Bas, en Allemagne, au Québec et, récemment, en Catalogne, même si les statuts choisis ne garantissent pas toujours la non-spéculation.

En France, où la loi ne prévoit aucun statut pour les coopératives d'habitat, les associations Habicoop, Toits de choix, CLIP ou encore Terre de liens expérimentent des modèles juridiques semblables à partir du droit des sociétés par actions simplifiées (SAS), des sociétés à responsabilité limitée (SARL) et des sociétés civiles immobilières (SCI). Le CLIP cherche le moyen de reproduire en droit français la radicalité du projet du Miets-

häuser Syndikat. Habicoop travaille en partenariat avec les bailleurs sociaux. Son modèle prend la forme d'une société coopérative par actions simplifiées : les apports et redevances versés par les habitants leur procurent à la fois un droit de jouissance et des parts sociales qu'en cas de départ ils revendront à la coopérative au prix nominal, et non sur le marché. Son projet-pilote, le « village vertical », sera livré en 2013 à Villeurbanne (Rhône). En Ardèche, l'éco-village du Hameau des Buis a inventé un dispositif original : l'association des habitants consent un prêt viager à taux zéro à une société commerciale, qui lui octroie en contrepartie un droit de jouissance sur les locaux.

Ni locataires ni propriétaires

DANS tous ces modèles, il s'agit de séparer l'usufruit, attribué aux habitants, de la nue-propriété, transférée à une entité indépendante qui fait office de verrou antispéculatif. Ces immeubles mis hors marché ouvrent un nouvel horizon : celui d'une « propriété d'usage » où le droit à un espace dépend du besoin qu'on a d'y habiter. Ils instituent un nouveau type d'habitant : avec tous les pouvoirs de décision sur son lieu de vie, il est plus qu'un locataire ; sans pouvoir de spéculer sur son bien, il est moins qu'un propriétaire.

Ceux qui font la démarche d'« aliéner » leur propriété à une coopérative aspirent généralement à construire leur projet de manière collective. Ils se constituent à partir de groupes d'affinités pour concevoir l'architecture, organiser la gestion et la vie plus ou moins collective du lieu.

Néanmoins, en l'absence d'un statut juridique propre, ces montages présentent quelques fragilités : le fisc pourrait les soumettre aux impôts sur les sociétés, et la justice pourrait requalifier les parts sociales en titres de propriété.

La réflexion annoncée par la ministre du logement Cécile Duflot en vue de créer un statut spécifique est encourageante : cela permettrait de consolider et d'étendre ce type de projets. Mais il faudra être attentif aux effets de cette éventuelle institutionnalisation. Le danger apparaît par exemple lorsque les politiques publiques envisagent l'habitat coopératif comme un substitut au logement social, amalgamant ainsi deux logiques à l'origine bien différentes. Les coopératives courent alors deux risques : celui de voir la conception et la gestion de leurs projets formatées « d'en haut » ; et celui de se dissoudre, ou de se transformer en copropriétés classiques.

(1) Lire Bernard Lang, « Des logiciens libres à la disposition de tous », *Le Monde diplomatique*, janvier 1998.

(2) Matthias Neuling, *Auf fremden Pfaden. Ein Leitfaden der Rechtsformen für selbstverwaltete Betriebe und Projekte*, Stattbuch, Berlin, 1985.

(3) Crédits à taux symboliques auprès de particuliers qui soutiennent les projets.

(4) Fiche pays nordiques, www.habicoop.fr