

La coopérative d'habitants

Fondement juridique

Aucun fondement juridique, la coopérative d'habitant n'existe pas juridiquement en France.

Définition

Face à la crise du logement, l'engouement pour la coopérative d'habitants en France est croissant : de nombreux projets d'habitat groupé, et notamment le projet Ecoravie de Dieulefit (Drôme), souhaiteraient adopter le statut juridique de la coopérative d'habitant qui répond mieux que toute autre société à leurs attentes.

Incarnée par l'association Habicoop dès 2005 et concrétisée à Villeurbanne dans le Village Vertical, la coopérative d'habitants n'a aucune reconnaissance juridique en France. Ce modèle existe depuis longtemps à l'étranger, notamment en Suisse, au Québec, en Allemagne ou encore dans les pays scandinaves.

Mais ce statut n'existe pas en France, c'est la raison pour laquelle Habicoop et la Fondation Abbé Pierre ont lancé un appel pour le soutien aux initiatives d'habitat coopératif (cf. www.habicoop.fr/appel)

Fonctionnement

La coopérative d'habitants est fondée sur un nouveau rapport à la propriété, elle est parfois définie comme une troisième voie du logement, entre location et propriété, entre marché privé et marché public.

La société coopérative est propriétaire de l'immeuble et le demeure. Les coopérateurs sont locataires de leur logement et propriétaires de parts dans la coopérative. Un emprunt commun est entrepris avec des mensualités payées par des redevances des habitants coopérateurs. Chaque coopérateur détient une voix, quel que soit le nombre de parts qu'il détient.

La valeur des parts sociales, encadrée, est déconnectée de la valeur du bien. La coopérative propose un autre rapport au patrimoine : le coût du logement est toujours identique, à l'écart de la spéculation immobilière.

Selon Bruno Parasote, auteur d'un guide sur l'autopromotion¹, « la question cruciale de la revente de son bien, sans pouvoir le revaloriser en fonction de l'inflation immobilière, pose aujourd'hui encore problème, malgré un concept tout à fait en phase avec l'autopromotion et l'habitat groupé d'une manière plus générale ». En effet, le logement étant volontairement à l'abri de toute spéculation immobilière, comment sortir de la coopérative ? Quid du logement en cas de décès d'un coopérateur ?

¹ Bruno Parasote, « Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville ? », éditions Yves Michel, collection Société Civile, 2011

En outre, et en l'absence de reconnaissance juridique du statut en France, la fiscalité des bénéficiaires de la société coopérative n'est pas adaptée : les bénéficiaires sont fiscalement calculés sur la base des loyers théoriquement perçus au regard de ceux du marché, et non sur la base des loyers faibles réellement perçus par la société. L'impôt (IS ou IR) prélevé risque donc de fragiliser l'équilibre de la société coopérative.

Pour une étude complète de la coopérative d'habitant, www.habicoop.fr