

L'essor empêché des habitats coopératifs et participatifs non-spéculatifs, porteurs de vraies solutions au manque de logement et à la transition écologique

mise à jour 12 septembre 2022

H'Nord, Boboyaka et la Traverse, sont des coopératives d'habitants désirant vivre de façon intergénérationnelle, inclusive et écologique. Les coopératives dessinent une troisième voie pour le logement : les habitant·es ne sont ni locataires, ni propriétaires mais un peu des deux à la fois. La coopérative est la maîtresse d'ouvrage et la propriétaire du lieu de vie, c'est elle qui contracte l'emprunt bancaire.

La création des coopératives d'habitants permet de lutter contre :

- la spéculation foncière et immobilière grâce à sa forme juridique non spéculative
- l'artificialisation des sols par la réduction de la taille des appartements et la mutualisation des espaces
- l'isolement et la précarité sociale par l'entraide, l'inclusion, et le partage de compétences
- la surproduction des objets de consommation par la mutualisation des biens et matériaux,
- le réchauffement climatique grâce à l'écoconstruction : isolation thermique, matériaux bio-sourcés, récupération des eaux de pluie...

Les projets de coopératives sont totalement viables économiquement, entièrement écrits et élaborés dans leur organisation. Les futur·es habitant·es sont unies et prêt·es...

MAIS

ces projets sont empêchés par :

- les failles juridiques et législatives de la loi ALUR.
- le manque de mécanismes financiers adaptés
- le non-engagement financier des banques, malgré la faisabilité et la trésorerie équilibrée des projets
- un soutien des élu·es locaux fragile et inégal d'un territoire à l'autre, pour régler ces problèmes.

Concernant la loi ALUR, elle introduit la notion de coopérative d'habitants, elle a été votée en 2014 mais elle est très peu applicable pour deux raisons :

- l'absence d'un décret d'application de l'**apport en industrie** : la valorisation de l'auto-construction en parts sociales dans la coopérative,

- **la garantie financière (GF)** des travaux : rendue obligatoire alors qu'aucun assureur ne veut la prendre en charge.

Concernant le manque de mécanismes financiers adaptés, pour permettre aux projets de coopératives d'habitants de produire du logement accessible à des personnes sous plafond de ressources, il serait nécessaire :

- d'avoir un « prêt locatif social » adapté aux coopératives : **Prêt HABITAT COOPÉRATIF** (voir en annexe : Note de la Fédération Habicoop à l'attention de la DGALN)
- en attendant la mise en place de ce prêt adapté, permettre facilement l'accès au « **prêt locatif social** » (PLS) aux coopératives avec un retour à une **TVA réduite à 5,5 %** pour la production de ces logements au lieu de 10 % actuellement
- permettre aux sociétaires de ces coopératives d'accéder aux avantages fiscaux de la **Loi Madelin** en donnant à leurs sociétaires des réductions d'impôt
- **alléger les droits de mutation** pour l'acquisition du foncier pour ces coopératives
- permettre aux coopératives en réhabilitation de mobiliser **les financements ANAH** pour les logements conventionnés
- permettre aux jeunes ménages d'**accéder au 1 % logement et au prêt à taux zéro** pour constituer leurs apports initiaux à la coopérative.

Concernant le non-engagement des banques, très peu connaissent le modèle de la coopérative d'habitants et cela complique les demandes d'emprunts, de nombreuses banques refusent. Et celles qui ont été jusqu'ici favorables, réduisent la durée d'emprunt les ramenant de 40 à 25 ans.

- modifier **le code des collectivités territoriales**, pour permettre aux collectivités de garantir à 100 % les prêts (hors prêts sociaux) des coopératives d'habitat participatif (??) et des coopératives loi 47

Concernant les élu·es locaux, leurs périmètres d'action ne leur permettent pas totalement de soutenir ces projets.

Claire, future habitante déclare :

« Cet état de fait est inacceptable pour toutes les coopératives qui ont le désir de se créer en France ! En effet, ce type d'habitat est un des leviers primordiaux pour lutter contre le réchauffement climatique et la crise sociale. Il est plus que temps que nos députés se saisissent de ces problématiques : changeons le système, pas le climat... n'est pas un vain mot ! D'après le GIEC, nous n'avons plus que 3 ans pour véritablement changer de cap. La future chambre des député.es doit impérativement agir! »

H'Nord, Boboyaka et la Traverse demandent urgemment aux futur·es député·es de tout mettre en œuvre pour appliquer la loi ALUR dans son intégralité, de revenir sur une TVA réduite pour la mise en place de logements sociaux et d'imposer (ou : d'inciter fortement les banques à accepter les futurs prêts adaptés aux coopératives d'habitants ?) aux banques un système de prêts adapté aux coopératives d'habitants.

NOTE DE LA FÉDÉRATION HABICOOP À L'ATTENTION DE LA DGALN EN FAVEUR D'UN PRÊT «HABITAT COOPÉRATIF»

LE DIAGNOSTIC D'HABICOOP SUR LE PLS

Les avantages du PLS sont financièrement vitaux pour les coopératives et leurs membres, particulièrement en cette période d'augmentation des coûts de matériaux, d'inflation et de frilosité bancaire : les coopératives d'habitants en projet et les structures professionnelles qui les accompagnent lancent aujourd'hui un signal d'alarme, ne sachant plus comment équilibrer les budgets prévisionnels de ces projets citoyens.

Dans cette période de grande difficulté, la Fédération Habicoop sollicite le soutien de la DGALN et des services de l'État plus largement. Or si certaines coopératives ont pu bénéficier du PLS pour financer (au moins partiellement) leur projet, d'autres font face à des réticences, voire à des refus par quelques Directions départementales des territoires.

Cette hétérogénéité s'explique par le fait que ceux-ci se tournent parfois vers les services du ministère qui leur font part d'une incompatibilité entre PLS et Coopérative d'habitants. Celle-ci serait liée à l'obligation de souscrire des parts sociales pour accéder à un logement social. Habicoop ne partage pas ce constat (voir l'étude, ci-jointe, de Me Lamoureux, avocate) et formule au contraire des propositions pour que l'accès à un PLS adapté soit facilité pour les coopératives d'habitants.

Les avantages du PLS pour les coopératives qui ont réussi à l'obtenir :

- Durées plus longues : jusqu'à 40 ans pour le bâti et 50 pour le foncier ces dernières années (durée hélas remise en cause par les banques actuellement, qui ne prêtent souvent plus que sur des durées beaucoup trop courtes)
- Garanties des collectivités à 100 %
- TVA à taux réduit (réduction de seulement 10 %, depuis 2018)

- Exonération de la taxe foncière de 25 ans (voire davantage sous conditions et sur certains territoires seulement)
- Possibilité de confier la maîtrise d'ouvrage à un organisme de logement social
- Conventionnement APL
- En zones très tendues, et à condition que l'ensemble des coopérateurs soient sous plafond de ressource PLS, recours possible à la dissociation foncier-bâti grâce à un prêt Gaïa (souscrit par l'organisme de logement social partenaire)
- Accès facilité à certains financements (appels à projet, fondations...)
- Mixité sociale large au sein d'un même immeuble, où peuvent cohabiter des logements à loyer libre, intermédiaires, sociaux et très sociaux.

Les limites du PLS :

- Il n'est accessible en zones rurales (ou non tendues) qu'à titre dérogatoire, donc soumis à une appréciation arbitraire et incertaine
- Certaines collectivités ne souhaitent pas garantir l'emprunt (les banques refusent alors les prêts de longue durée ou imposent une autre forme de garantie, parfois très dissuasive)
- La possibilité pour une Société Coopérative d'Habitants telle que définie par le CCH (c'est à dire confiant la jouissance de leur logement à ses membres à travers un contrat coopératif et non un bail locatif) d'accéder au PLS nécessite aujourd'hui une interprétation bienveillante à la fois de la DDT, d'une banque et des collectivités susceptibles de garantir l'emprunt.
- Même quand ces conditions sont réunies, l'accès à un Bail Réel Solidaire pour une coopérative d'habitants est mal assuré, bien que parfois indispensables pour accéder au foncier et/ou boucler le budget de l'opération.
- Les coopératives d'habitants peuvent obtenir des agréments PLS, mais pas PLUS et PLAI. Lorsqu'elles se contentent d'un PLS, elles mettent alors en place des mécanismes de solidarités internes (péréquation solidaire) pour proposer des logements à des prix mensuels très sociaux.

Ce qui serait perdu si les coopératives ne pouvaient plus faire appel au PLS :

- La mixité sociale au sein des coopératives : inégalité de traitement entre les coopérateurs « riches » et les locataires d'un bailleur social portant les logements PLS (accès difficile et inégalitaire à la coopérative)
- Les coopératives en zone tendue ne pourront plus trouver d'équilibre financier et ne pourront plus intégrer des foyers à revenus variés
- Les communes ne pourront plus attribuer ces logements sociaux supplémentaires à leur quota de la loi SRU.
- La possibilité pour l'État et les collectivités de mobiliser des fonds privés (les apports des coopérateurs) pour cofinancer des logements sociaux.

Lors de notre réunion en mars dernier, nos interlocuteurs à la DGALN soutenaient que les coopératives d'habitants sont une vraie réponse utile, pertinente (« on n'a politiquement pas de problème pour ça »). Ils souhaitent regarder quel arsenal juridico-financier inventer pour être prêts pour la loi de finances 2023 (pour déc 22). Il faudrait créer une nouvelle réglementation de prêt spécifique « Habitat coopératif ».

Lors de nos démarches auprès des Ministères du Logement, des Finances, ou de la CDC, les années précédentes, il nous a été indiqué qu'une variante « coopérative d'habitants » du PLS serait plus facile à créer qu'un nouveau prêt.

LES BESOINS DES COOPÉRATIVES EN TERMES DE FINANCEMENTS ET D'AVANTAGES FISCAUX

La création d'une variante du PLS adaptée aux coopératives d'habitants pourrait répondre aux attentes suivantes :

- Des durées au moins identiques au PLS (40 ans/bâti et jusqu'à 60 ans/foncier), avec un taux identique au taux des prêts PLS
- Une exonération de la taxe foncière de 25 ans, sur l'ensemble du territoire national
- Le retour à une TVA à 5,5 %, par égalité de traitement vis à vis du BRS ou du PSLA, d'autant que les coopérateurs sont parfois sous plafonds de ressources PLUS, voire PLAI. Cela serait un moyen d'absorber une part de l'augmentation des coûts de matériaux et de l'inflation
- L'accès à l'APL pour les ménages éligibles (même s'ils ont leur logement en jouissance et non en location)

- Une compatibilité de ce nouveau prêt avec les aides de l'ANAH
- Un accès à la CGLLS en cas de besoin (notamment en cas de refus de garantie des collectivités locales et EPCI compétents)...
- ... et obligation faite aux Sociétés coopératives d'habitants de conserver des redevances sociales au-delà du terme du conventionnement PLS, comme c'est le cas pour les bailleurs sociaux, de façon à faciliter la garantie par les collectivités locales qui refusent aujourd'hui au motif que les logements pourraient, juridiquement, être loués à prix de marché au terme du remboursement de l'emprunt
- Un PLS incluant quelques ménages hors plafond, en contrepartie de l'accueil de ménages sous plafonds PLUS et PLAI en proportions comparables. Ce prêt aidé pour tous les logements quels que soient les revenus des coopérateurs viendrait aussi soutenir l'absence d'enrichissement personnel et la création de logements définitivement extraits de la loi du marché (donc durablement abordables)
- La possibilité pour les coopératives d'habitants d'emprunter auprès de la Banque des Territoires, de façon à accéder à des PLS sur 60 ans, que les banques ne proposent pas.

LA MÉTHODE DE TRAVAIL PROPOSÉE

- Dans ce travail de recherche d'un nouveau prêt réglementé ou d'une variante du PLS, il ne faut pas perdre de vue le fait qu'une coopérative d'habitants est une personne morale, qui construit des logements non-spéculatifs et abordables. Les ménages occupants ont une diversité de revenus importante (ce qui permet des solidarités financières à l'intérieur de la société coopérative).
- Sur la question de la TVA à 5,5 %, la DGALN nous invite à reprendre contact avec la Banque des territoires et à se rapprocher de Bercy.
- Travailler en allers-retours entre la DGALN et la Fédération Habicoop, puis inclure les autres services de l'État autant que nécessaire (Bercy, CDC, ANAH, ANCT...).

Profiter de ces échanges pour faire avancer les autres leviers susceptibles de produire des coopératives d'habitants accessibles au plus grand nombre :

- faciliter l'auto-construction en promulguant le décret rendant cessibles les parts de coopératives d'habitants apportées en industrie
- lever les obstacles rendant difficile à une coopérative d'habitants de construire sur un terrain appartenant à un OFS

(rechargement du bail, etc.)
- s'inspirer des SCIAPP pour proposer aux coopérateurs un achat progressif de parts sociales auprès d'un organisme HLM partenaire qui les détiendraient initialement, mais tout en restant définitivement en propriété coopérative.

Le 10 juin 2022
