



Le logement coopératif représente environ 1 000 logements selon la Fédération des coopératives d'habitants.

## LOGEMENT | Un modèle qui connaît encore trop de freins

Anne-Laure Abraham

**DANS LE CONTEXTE** actuel de crise, ils représentent LE modèle antispéculatif le plus poussé du moment qui permettrait d'accéder à un logement abordable. Pourtant, les logements issus des coopératives d'habitants ne représentent que quelques centaines de foyers et un peu plus de 90 projets (soit 1 000 logements) selon la Fédération des coopératives d'habitants. « Le phénomène se développe et on a de plus en plus de personnes intéressées par le fait d'habiter mieux, plus solidaire et moins cher, mais il y a actuellement trop de freins juridiques et financiers », lâche Christiane Châteaueux, la présidente de la fédération.

En cause : le manque de connaissance, la frilosité des banques à accorder des prêts et le besoin d'accéder à des prêts longue durée à l'instar des bailleurs sociaux, avec des garanties délivrées par les pouvoirs publics : « Quand on aura ça, on arrêtera de passer dix ans pour avoir le bon banquier, le bon terrain... Malheureusement, il n'y a pas de volonté de l'État de soutenir ce type de démarche », souffle Christiane Châteaueux.

### La loi Alur de 2014 n'a pas levé les obstacles

La loi Alur de 2014 a certes redonné une existence juridique aux coopératives d'habitants, mais sans lever les obstacles à leur réalisation. La Ville de Paris ne compte d'ailleurs pas réitérer l'appel à projets qui a permis de mettre à disposition le terrain pour le projet Utop : « Le temps d'attente est trop long à Paris. C'est compliqué à assumer et beaucoup de gens laissent tomber. Le modèle du BRS (*bail réel solidaire*), qui permet d'acheter à moins de 5 000 € le mètre carré grâce à la dissociation du foncier et du bâti, nous semble plus adapté car il y a des maîtres d'ouvrage confirmés qui savent gérer les re-

cours, les prêts... », avance Jacques Baudrier (PCF), adjoint au logement.

Sauf qu'accéder au BRS nécessite l'obtention d'un prêt personnel. Pas la coopérative. « C'est elle qui contracte le prêt. Du coup, ça ouvre aux gens qui n'ont pas accès au prêt tout seuls comme les seniors, les autoentrepreneurs... C'est très inspirant car c'est plus ouvert », estime Isabelle Rey-Lefebvre, ancienne journaliste au « Monde » et autrice d'un ouvrage\* sur les solutions alternatives à la spéculation.

### 25 % du parc immobilier à Zurich

Née au XIX<sup>e</sup> siècle en Grande-Bretagne dans une communauté de tisserands, la coopérative d'habitants s'est développée en Suisse, en Allemagne, aux Pays-Bas... À Zurich (Suisse), elles représentent même 25 % des logements grâce à tout un écosystème. En France, les coopératives ont pris de l'essor après 1945 mais elles sont stoppées net en 1971 par le ministre de la Construction Albin Chalandon. « Il y a eu trois ou quatre coopératives qui ont fait faillite. Certains disent que l'interdiction était politique car les coopératives étaient plutôt une idée de gauche... » reprend la journaliste.

Aujourd'hui, les défenseurs de ce modèle antispéculatif appellent à lever les barrières culturelles et financières : « En France, l'émancipation civile et citoyenne s'est faite par la propriété foncière, mais on en revient car on s'endette pour des biens souvent trop petits, trop éloignés de ce que l'on souhaite... Avec l'habitat participatif, on a un pouvoir d'agir », plaide Rabia Enckell, dirigeante de Courtoisie urbaine qui accompagne les projets immobiliers participatifs. Initiés en 2019, dix logements vont être livrés à Nanterre à la ZAC des Groues en septembre.

\* « Halte à la spéculation sur nos logements : les solutions pour habiter à nouveau les villes », d'Isabelle Rey-Lefebvre aux Éditions Rue-de-l'Échiquier.