



LES COOPÉRATIVES

LES COOPÉRATIVES EN HABITAT GROUPE ?

En Belgique, contrairement à nos voisins proches, les habitats groupés constitués en coopératives sont plutôt rares en comparaison avec la copropriété. Et pourtant cette formule mérite qu'on s'y attarde.

La coopérative en habitat groupé est avant toute chose une société autonome de membres volontaires, fondée dans le but de répondre à des besoins communs. Il s'agit donc d'une entreprise qui est propriété commune de tous les membres et gérée démocratiquement.

Il existe différents type de coopératives mais celle qui nous intéresse reste la coopérative en habitat groupé.

L'ABBAYE DE SAINT-DENIS

Elle a été rachetée par plusieurs familles de la Région de Soignies et de Mons. Dans un magnifique cadre bucolique de 18 hectares *intra-muros* et traversé par le cours d'eau du même nom, quelques fondateurs ont convaincu leurs amis et connaissances d'acquérir, de restaurer et de gérer en commun le site de l'Abbaye de Saint-Denis. Très bel exemple de sauvegarde du patrimoine via l'habitat groupé : grange, ancienne filature, tour de guet,...

En 1978, une coopérative acheta le site. Ainsi est né l'habitat groupé de l'Abbaye de Saint-Denis. Une expérience unique! En 1982, l'asbl des « Amis de l'Abbaye de Saint-Denis » fut mise sur pied pour gérer la vie culturelle du site et remettre en valeur l'important patrimoine monumental, culturel et naturel que constituent l'abbaye et le site superbe qui lui sert d'écrin.

Chaque habitation correspond à des parts de la société. Il y a aussi des parties communes qui n'ont aucune part nominative et qui sont gérées par tous. Chaque coopérateur dispose d'une voix et à chaque lot peut être attribué deux voix maximum. Des décisions se prennent à la majorité simple des coopérateurs enregistrés ; d'autres requièrent d'autres quotas, par exemple pour l'admission ou l'exclusion; cette dernière n'a jamais été exécutée mais la première s'est présentée quelques fois quand un coopérateur a voulu quitter le projet.

Contact :
Rue de la Filature,4
7034 Saint-Denis
Personne de contact : Monsieur Samson

PRINCIPES DE LA COOPÉRATIVE

Une coopérative d'habitation, c'est un logement ordinaire pour plusieurs personnes, généralement un immeuble, petit ou grand, neuf ou ancien, où habitent des personnes qui sont à la fois locataires de leur logement et collectivement propriétaires du bâtiment.

Chaque membre de la coopérative s'engage à :

- Contribuer économiquement à la coopérative en souscrivant une part sociale lors de son adhésion.
- Exercer son pouvoir démocratique en participant aux assemblées des membres et en votant.
- Accomplir un certain nombre de tâches requises pour le bon fonctionnement de la coopérative.
- Comme propriétaires collectifs, les membres, c'est-à-dire les résidents, assument ensemble la gestion complète et autonome de leur édifice et de la coopérative elle-même. Et puisque tout le monde participe à la gestion et à l'entretien du bâtiment, il en résulte des coûts d'opération moindres pour la coopérative. Celle-ci est donc normalement en mesure d'offrir des loyers moins chers que ceux du marché.

SENS ET INTÉRÊT DE LA COOPÉRATIVE PAR RAPPORT AUX AUTRES FORMULES ?

La question du gain financier grâce à la rotation et la mixité des habitants. Ce gain est important en cas d'habitats solidaires temporaires ! C'est donc une bonne formule en cas de forte rotation des habitants qui cohabitent de manière temporaire (ex : jeunes, femmes seules avec enfants, personnes âgées, etc.). Mais on a vu qu'il existe aussi des risques au regard de la Loi (absence de jurisprudence). Par ailleurs, les habitats groupés coopératifs ont du mal à recruter de nouveaux habitants (ex. la Verte Voie à Liège) parce que la logique aujourd'hui est d'être propriétaire d'un bien (copropriété) plutôt que d'une part (coopérative).

La dimension de solidarité entre les coopérateurs. Chacun peut venir avec des apports variables : les plus nantis peuvent donc apporter des fonds pour financer le logement de moins nantis. Ils n'y perdront rien puisqu'ils peuvent repartir avec leurs parts s'ils sortent de la coopérative. Cela apporte potentiellement plus de mixité entre les habitants. Exemple : projet en cours d'un habitat coopératif très solidaire « Objectif 2050 vue sur mer » dans la Province de Namur. Des personnes qui ne sont pas cohabitants peuvent apporter de l'argent pour que d'autres accèdent à un logement. Le coopérateur donne par ex. 5000 euros bloqués pendant 5 ans et ensuite il reprend sa mise et les bénéfices qui proviennent des loyers des habitants. Les habitants eux-mêmes peuvent devenir coopérateurs car une partie de leur loyer peut se transformer en parts de la coopérative.

Facilitation des partenariats public/privés. En regard de ce qui est dit plus haut, la coopérative est donc une bonne formule pour monter de nouveaux habitats collectifs car elle permet un montage financier mixte : les pouvoirs publics prêtent de l'argent et les coopérateurs privés voire les cohabitants sont également impliqués.

La dimension de sens du collectif dans notre société. Il s'agit de revenir sur la dimension idéologique ou philosophique du choix de la coopérative face à la copropriété : la copropriété renvoie à une logique de propriété individuelle ; la coopérative au contraire propose un modèle de société où on collectivise un ensemble de biens et de services afin que chaque coopérateur puisse ensuite en profiter. Il s'agit donc d'un choix militant face à la société actuelle individualiste. Dans le projet « Objectif 2050 vue sur mer », il s'agit pour les coopérateurs de développer une capacité suffisante pour préserver le patrimoine local et bloquer la logique de lotissements et de spéculation dans leur village. Ils veulent peu à peu racheter tous les terrains et y développer des activités d'économie sociale et solidaire.

LA SÈVE À OHEY

L'origine de notre projet n'a rien d'idéologique, explique Stephan Vis, architecte. Avec sa femme Emmanuelle, il a initié un projet d'habitat groupé, *La Sève*, dans une ancienne ferme en carré, non loin du centre d'Ohey, un village au sud d'Andenne. Ils se sont tous rencontrés via e-mails et grâce au bouche à oreille. Six familles vivent désormais dans l'ancienne ferme réaménagée. La cour intérieure, le chauffage central (au bois), le hall d'accueil (avec possibilité de logement pour des amis ou de la famille en visite), la buanderie, l'eau de pluie, les panneaux solaires thermiques (pour l'eau chaude sanitaire) et une partie du jardin sont communs. Ils partagent aussi de manière informelle les véhicules. Pour les enfants, ils cherchaient un cadre de vie agréable et la présence d'autres jeunes. Ils voulaient retrouver l'esprit de village où tout le monde se connaît et s'entraide. Ils espèrent faire du garage une salle polyvalente que tous les habitants, même extérieurs au projet d'habitat groupé, pourront utiliser.

« Je suis célibataire et cette formule me rassure, tant physiquement qu'affectivement, raconte Jacqueline Masson, 53 ans. Il me suffit d'aller dans la cour intérieure pour trouver quelqu'un avec qui bavarder. » « Moi, j'élève mes enfants seule, poursuit Bénédicte Monn, 50 ans. Grâce à ce projet, je suis devenue propriétaire d'un bel espace de vie pour 100.000 euro, travaux compris. Sur le marché de l'immobilier, j'aurais payé le double. De plus, j'ai le sentiment de ne plus être seule pour élever mes deux adolescents. »

Source : <http://plusmagazine.rnews.be>