



LA COOPÉRATIVE LOCATIVE D'HABITANTS UTOP

46 rue Sorbier 75020 Paris
contact@coop-utop.fr
<http://coop-utop.fr>

Problématique d'ensemble

Construire, gérer un immeuble collectivement et donner l'accès au logement dans Paris intramuros à une population éligible au logement social en sortant les biens de la spéculation immobilière et en augmentant la capacité d'agir des futurs habitants.

Notre motivation est triple :

- participer à un projet qui nous permette d'avoir accès à des appartements adaptés à nos besoins (malgré nos revenus modestes),
- participer à un projet de vie co-construit avec nos voisins autour de principes de solidarité, d'échanges et de coopérations,
- contribuer à nourrir une politique du logement en imaginant un modèle durable et reproductible.



Objectifs

- Construire un habitat partagé (immeuble de 7 étages avec 17 appartements) au 46 rue Sorbier, 75020 Paris
- Lutter contre la spéculation immobilière
- Permettre à des personnes aux revenus modestes de vivre à Paris dans une démarche active et participative
- Permettre une reproductibilité du modèle afin d'essaimer l'habitat partagé en locatif social
- S'engager dans une voie durable et écologique
- Réaliser un projet solidaire et ouvert sur le quartier
- Continuer à développer des projets associatifs et culturels



Description

L'association UTOP a créé une coopérative d'habitants « Loi ALUR » - organisée en SAS Coopérative regroupant quatorze ménages, un bailleur social (Habitat & Humanisme) et un promoteur social (Coopimmo).

La coopérative a vocation à rester dans le cadre d'une propriété collective des biens immobiliers construits, sans attribution des lots en toute propriété. Les statuts proposés témoignent de ces principes.

A cela s'ajoute un démembrement foncier qui garantit un montage strictement anti-spéculatif et un maintien pérenne dans le champ de la production sociale ; Coopimmo, coopérateur HLM, est propriétaire du terrain.



Autour de ce montage financier et juridique novateur qui garantit la non spéculation, Utop se veut une nouvelle voie vers une ré-appropriation du mode d'habiter dans la ville.

Les habitants

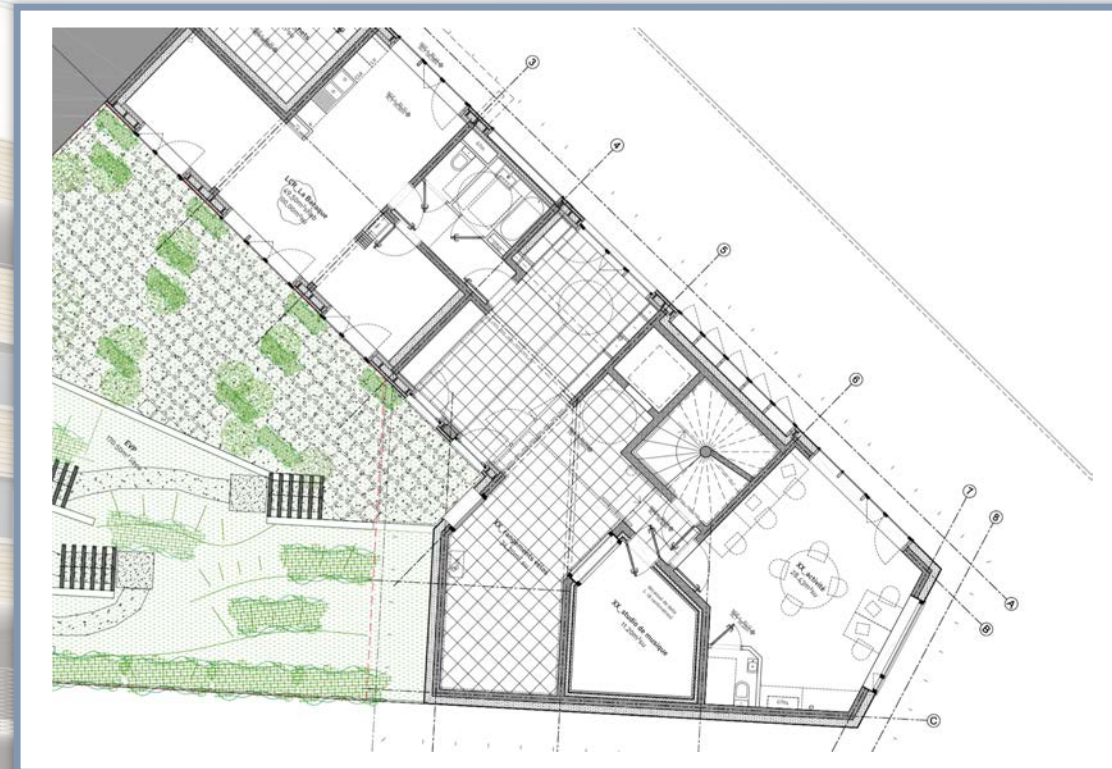
- UTOP rassemble des couples, des célibataires, des familles mono ou bi-parentales d'âges très variés (30 à 70 ans)
- Personnes en situation de précarité (Habitat et Humanisme)
- Mixité socio-culturelle
- Expériences respectives très diverses qui enrichissent les échanges entre habitants et nous donnent aussi des atouts pour partager notre projet de vie avec nos voisins au sens large, le quartier, la ville...
- Un groupe riche des multiples compétences
- Un groupe composé de personnes capables de travailler en équipe, de monter et développer des projets avec des publics et des partenaires variés.



Le programme

- 17 logements dont 3 pour Habitat & Humanisme (2 T3 ; 1 T5), le reste pour les ménages coopérateurs
- Part sociale par adulte : 750 €
- Droit d'entrée : 3 parts, soit 2250 €
- Locaux communs mutualisés ;
- Locaux d'activités ;
- Des espaces mutualisés, publics et paysagers : studio de musique, salle commune «la Baraque»
- Des logements modulables pouvant s'adapter aux besoins de la vie des ménages.

Nous avons souhaité que le bâti s'inscrive dans le paysage urbain et s'ouvre à la ville dans un souci de préservation de la biodiversité, que les logements permettent une vie de voisinage de qualité et un confort d'usage.



Le montage juridique et financier

Démembrement foncier

Le foncier sera mis à disposition de la SAS UTOP dans le cadre d'un bail à construction consenti par Coopimmo. Le loyer du bail couvrira les charges financières de remboursement du prêt « GAIA » octroyé par la Caisse des Dépôts et Consignations à Coopimmo pour le financement de ce foncier sur 60 ans.

Une garantie a été obtenue auprès de la Ville de Paris au profit de la Caisse des Dépôts.

Le bâti

Le bâti sera financé à l'aide d'un prêt souscrit par la société coopérative d'habitants.

-> prêt PLS afin que l'opération devienne possible économiquement, avec une TVA à taux réduit, une exonération de la taxe foncière pendant 25 an et l'ouverture des droits à l'APL.



Le montage juridique et financier

Le capital souscrit

Chaque sociétaire verse une somme à la société coopérative d'habitants, dont le montant est identique pour tous (2250 €).

Afin de rendre l'opération abordable, il s'agit de l'unique « apport » financier des habitants à la coopérative. Cette somme constitue le capital initial de la SAS Coopérative et servira de fonds de roulement pour assurer la gestion de sa trésorerie de SAS.

Le modèle financier de la coopérative d'habitants est « locatif ». Il ne comprend aucune « part acquisitive » tel que prévue par la loi ; les ménages quittant le projet ne récupèrent que leur part du Capital initial.



Le montage juridique et financier

Le versement de loyer d'avance

Le bailleur social associé, Habitat & Humanisme, verse un loyer d'avance pour 60 ans de droit de jouissance sur 3 logements et à un prix égal au prix de revient de sa quote-part du bâti et du foncier. Ces versements de loyers d'avance constitue un apport pour l'octroi du prêt bancaire.

Les 3 logements seront conventionnés en PLAI et le bailleur remboursera également les charge locatives correspondant à sa quote-part.



Le montage juridique et financier

Le mode de réalisation

La coopérative d'habitants UTOP est le maître d'ouvrage mais confie la réalisation de l'ouvrage à la SCP COOPIMMO en signant un contrat de promotion immobilière (CPI).
L'immeuble est réalisé en fonction du cahier des charges établi par UTOP et lui est livré clef en main.
L'opération est ainsi sécurisée par un maître d'ouvrage.



Le montage juridique et financier

Une redevance solidaire

Les coopérateurs sont titulaires d'un droit de jouissance d'un appartement et gèrent ensemble les espaces communs.

Ils paient une quittance mensuellement composée :

- d'un loyer soumis aux plafonds PLS
- des charges locatives
- du loyer correspondant au foncier
- d'une participation à un fonds de solidarité (de 5 à 15 euros/mois selon les ressources des ménages).

La dimension solidaire du projet se traduit par une modulation de la redevance suivant le plafond de ressources des ménages, PLAI (10,04 euros/m²su*), PLUS (11,79 euros/ m²su*), PLS (13,07 euros/m²su*)

L'Aide Personnalisée au Logement (APL) vient par ailleurs diminuer les redevances des ménages les plus fragiles au profit d'un projet mixte.



L'affectation des réserves

UTOP constituera annuellement des réserves.

Comme pour l'ensemble du mouvement coopératif, ces réserves sont impartageables. La valeur produite par la coopérative ne peut, dès lors, faire l'objet de spéculation.

UTOP a cependant souhaité affirmer plus fortement ce principe. Ainsi, selon le volume de réserves impartageables constitué par UTOP, elles seront dédiées à des projets d'habitat à vocation sociale (prévu à l'article 25 des statuts).



Gouvernance

UTOP se dotera de plusieurs documents de référence complémentaires à la charte : **les statuts de la coopérative d'habitants, le règlement de jouissance.**

Le **Conseil d'Habitants** sera un autre outil central. Il sera l'espace d'expression et de réflexion de l'ensemble des usagers permanents de l'immeuble et le lieu où s'organisera la vie pratique à travers différentes commissions.

Selon la nature des sujets et questions à traiter, le Conseil d'Habitants aura la possibilité de solliciter l'aide et l'avis de Coopimmo.

L'un des enjeux sera d'inclure les locataires du bailleur Habitat et Humanisme à la gouvernance et plus généralement au projet de vie.



Environnement

- Des logements durables
- Une conception bioclimatique
- Une amélioration du niveau de performance de 30% par rapport à la réglementation thermique 2012
- Une consommation responsable et gestion des ressources
- Lors de la construction du bâtiment, les filières biosourcées ainsi qu'une bonne gestion de l'eau seront privilégiées
- Les parements bois seront privilégiés. L'ensemble des bois utilisés seront labellisés FSC ou à défaut PEFC.



Enjeux techniques

optimisation des objectifs réglementaires à RT2012-30%

recours aux énergies renouvelables (30% ECS)

usage de matériaux biosourcés

gestion des eaux pluviales à la parcelle

management environnemental de chantier

Ouverture sur le quartier

En relation avec les dispositifs déjà existants, Utop proposera d'être acteurs de la vie du quartier, en termes de coordination et de participation. Nous ouvrirons régulièrement certains espaces aux habitants du quartier, aux associations et aux porteurs de projets de l'arrondissement.

- réunions, des fêtes, des repas de quartier, des expositions et spectacles... ;
- le studio de musique, accessible dans le cadre de locations peu chères, sera ouvert aux habitants du quartier.

Les activités se baseront sur les fondamentaux d'une charte d'usage :

- Découverte (curiosité), proximité, accessibilité à tous, confiance, rencontre, échange (savoirs & matériel), écoute, lutte contre le profit, amélioration du quotidien (déchets, ramassages...), entraide.



Déroulement du projet

Mai 2014 : inscription à l'appel à projets de la Mairie de Paris pour l'habitat participatif

2016 : Désignation du lauréat

Mai 2018 : Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le prêt Gaia (CDC)

Juin 2018 : Accord de la Ville de Paris pour se porter garant auprès de la CDC pour le prêt Gaia

Octobre 2018 : Promesse de vente du terrain signée entre la Ville de Paris, Coopimmo et la coopérative UTOP.

Octobre 2018 : obtention du permis de construire par la ville de Paris

Octobre 2018 : Engagement avec la Caisse d'Épargne pour le prêt correspondant à la construction de l'immeuble supporté par les habitants et le bailleur social Habitat et Humanisme

Novembre 2018 : début des consultations des entreprises BTP.

Décembre 2018 : Conseil Municipal de la VDP : demandes de Garanties financières des prêts PLS (Caisse d'épargne) et GAIA (Caisse des Dépôts et Consignations) + Agrément PLS.

Février 2019 : Obtention du permis de construire purgé de tout recours

Avril 2019 : Vente du terrain avec la ville de Paris

Mai 2019-Novembre 2019 : Début des travaux de démolition et comblement des carrières

Janvier 2020 : Travaux de construction

Février 2021 : Livraison, entrée dans les lieux.



Budget

Prix de revient de l'opération : environ 5 millions d'euros

Prix de revient du bâti : 3 600 000 euros