Mas Coop : l'empowerment coopératif appliqué à l'habitat

DERNIERES NOUVELLES

> *En 2023, Mas Coop, projet de logement coopératif écologique, a remporté un prix mondial de l'habitat en partenariat avec ONU-Habitat. Mas Coop montre qu'il est possible pour les maisons d'atteindre des émissions nettes nulles tout en étant abordables.*

19- 5/12/2020 A 30km au Sud de Toulouse, imaginez un hameau de cinq bâtisses* coiffées de toits ocres en tuiles romanes dont certains recouverts de panneaux photovoltaïques. Quelque chose entre le village-vacances et l'hôtel-couvent. C'est ici que vivent les coopérateurs de Mas Coop, 23 personnes dont 9 enfants ayant choisi de s'épanouir dans un lieu de partage et de mixité sociale et générationnelle. Rencontre avec Cécile Naudot l'une des cofondatrices :

Pourquoi vous êtes-vous engagée dans l'habitat coopératif ?

Cécile Naudot : Nous sommes des militants qui croyons qu'une autre forme de résidence est possible, un habitat écologique où le lien social et l'entraide sont privilégiés, où les voisins sont cooptés sur des valeurs et pas sur leur pouvoir d'achat, où les chambres d'amis, les jardins, les espaces fonctionnels, les aménagements sportifs, les outils, les équipements, les savoirs sont mutualisés, où chacun s'investit dans l'échange, le partage, l'apprentissage et l'enseignement… Ces fondamentaux sont ceux de l'habitat participatif, et dans

notre cas particulier, de l'habitat coopératif. Cette troisième voix, entre le public et le privé séduit les jeunes couples, les familles, les célibataires, les futurs retraités et les personnes âgées. Parmi les coopérateurs nous comptons des enseignants, un professeur de yoga, un informaticien, un aide soignant, une infirmière, une facilitatrice graphique, un professeur de musique et des retraités. Le plus jeune adulte a 29 ans et le plus âgé, 75. J'ai pu constater que beaucoup de seniors veulent tout autant éviter l'EHPAD que leur la famille, tous deux les considérant comme des charges. Or ci, nous brassons toutes les générations, alors la « charge » est répartie sur l'ensemble des foyers – d'ailleurs nous réfutons ce terme car ces personnes assurent des services, donnent des cours, s'occupent du jardin, gardent les enfants… Une chose est certaine, aucun de nous séparément n'aurait pu s'offrir un tel cadre de vie. Ensemble, nous avons pu le construire et nous continuons à décider en commun de son organisation.

Comment s'est construit le projet de Mas Coop ?

CN : A la genèse de ce projet nous étions deux familles, 4 adultes et 4 enfants et nous éprouvions le même besoin de vivre autrement que selon les schémas imposés. Nous ne voulions pas devenir propriétaires d'un pavillon, ni investir dans un logement pour spéculer et nous nous sommes rapprochés d'un collectif qui souhaitait monter un habitat groupé. Mais le projet s'éternisait et nous avons décidé de lancer notre propre programme.

Pour cela nous avons créé une association (janv. 2015), puis une coopérative (déc. 2015). En deux mois nous avons réussi à trouver un grand terrain (1 104 m²) dans la vallée de la Lèze (31) et pu constater au passage qu'ici les terrains avec bâti sont moins chers que les terrains nus.

Nous avons choisi un architecte, Jean-Yves Puyo, car il est qualifié en développement durable et a déjà réalisé des éco-

quartiers dans lesquels il a favorisé le bien-vivre ensemble.

Concernant la SAS coopérative, c'est elle qui est propriétaire du terrain et des constructions. Les membres sont propriétaires de parts sociales, pas des murs. Pour écrire les statuts, il a fallu penser au pire tout le temps, en cas de mésentente, en cas de départ des membres… Autant de clauses que de situations possibles. Avec le recul, ces précautions sont nécessaires. Ainsi depuis le début du projet, trois foyers nous ont quittés principalement du fait de la longueur des procédures (4 ans au total dont un an pour la construction).

Le point principal est notre refus de toute spéculation, il est donc inscrit que les parts seront revendues au même prix qu'elles ont été achetées. Pour nos enfants cela veut dire qu'ils n'auront pas d'héritage mais ils auront vécu au milieu d'un entourage bienveillant et ils seront riches de ces bons moments. Ils auront aussi appris le sens du collectif et à se situer au sein d'un groupe.

Et financièrement ?

CN : Pour l'achat du terrain (680 000€) et le financement des constructions (1 720 000 €) soit 2,4 millions d'euros au total, nous avons négocié avec la banque et les institutions qui connaissaient mal les spécificités des coopératives. Il a fallu être très pédagogue. Comme nous voulions que le programme soit accessible à tous nous avons prévu de construire 9 logements sociaux sur les 11 que compte Mas Coop. Ceux-ci ont été financés par un prêt locatif social à taux préférentiel, garanti par le conseil départemental et par la commune de Beaumont-sur-Lèze. Cette couverture est importante pour le banquier car si la coopérative ne peut plus payer, le département le fera et deviendra propriétaire du bien. Mais ce prêt impose aussi le respect de normes d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite – ce qui entraîne

un surcoût (voir plus bas).

Au fur et à mesure de l'avancée du projet, des candidats coopérateurs nous ont rejoints, séduits par notre site web ou attirés par des articles dans la presse locale. Aujourd'hui, nous disposons de 11 logements, quatre T2, d'une surface allant de 50m² à 55m², trois T3, d'une surface moyenne de 67 m² et quatre T4, entre 80 et 90 m². Tous sont habités sauf un T3.

Des logements lumineux dotés de terrasses extérieures privatives.

Pour être coopérateur à Mas Coop, le candidat doit se reconnaître dans le projet de vie et dans les valeurs d'entraide et de solidarité entre les membres du groupe. Il doit accepter notre fonctionnement démocratique, avoir le souci de protéger la planète, de privilégier les déplacements doux, d'éviter l'usage de produits toxiques,

Il faut savoir qu'au cours de leur vie, les coopérateurs peuvent changer de logement en fonction de l'évolution de leur structure familiale. Ainsi, il est possible de passer d'un T2 à un T3 ou à un T4 si un enfant naît et inversement si la famille se réduit, pour peu qu'un logement se libère.

" Pour un architecte, intervenir pour un groupe de citoyens

liés par une coopérative d'habitat est une mission particulière qui requiert rigueur, capacité de synthèse et souplesse. Chacun doit se retrouver à la fois dans l'architecture globale comme dans les espaces communs et privatifs. Or chacun perçoit l'habitat de manière différente, suivant sa culture, ses représentations du foyer, ses connaissances, ses compétences, ses rêves, son rapport à la propriété privée… L'architecte doit prendre en compte cette hétérogénéité dans la co-conception du projet. Il doit penser en même temps le collectif et le « sur mesure », le générique et le particulier et… le repenser plus d'une fois – car en cours de route, certains coopérateurs quittent le groupe ! La construction écologique impose aussi ses règles techniques qu'il faut expliquer et adapter aux contraintes financières ou aux utopies de certains. C'est un exercice permanent et stimulant … mais combien éprouvant.

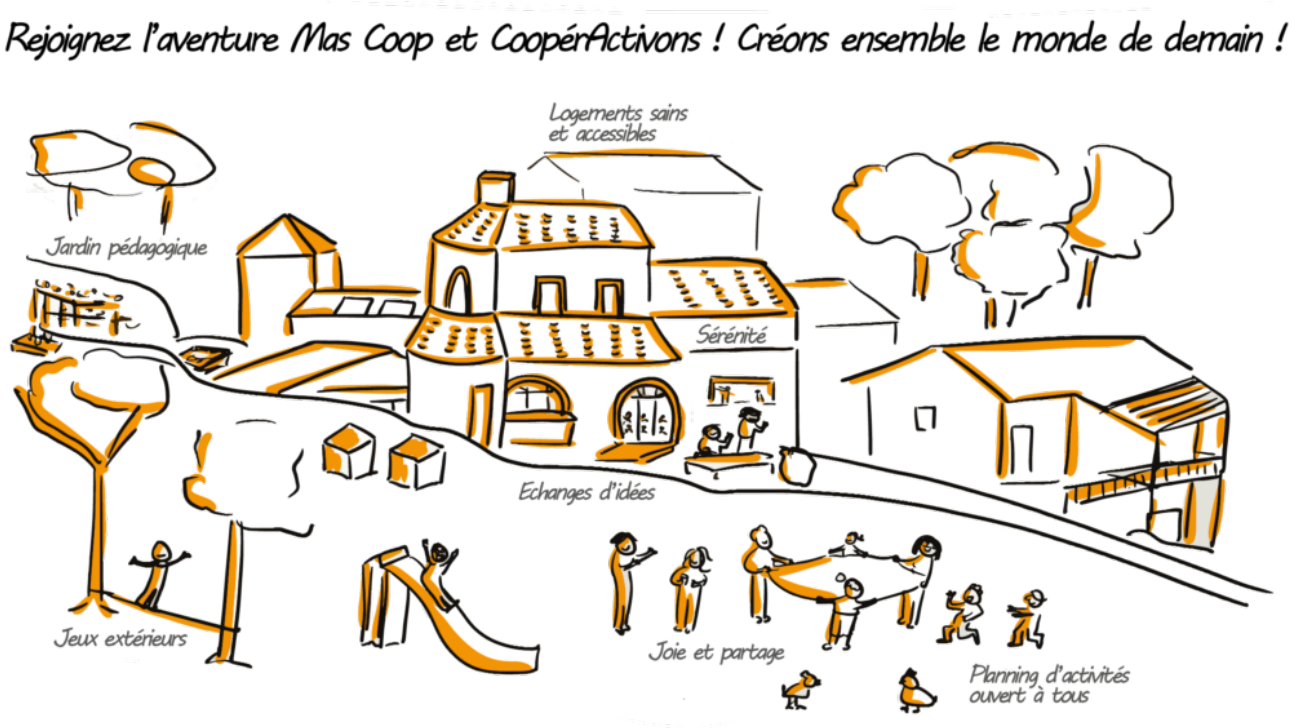
Malgré ces difficultés, l'habitat coopératif a désormais le vent en poupe. La France rattrape son retard par rapport aux pays d'Europe du Nord où la formule est largement diffusée. Désormais, les initiatives fleurissent dans l'Est de la France, en Bretagne, en Occitanie. La crise de la Covid-19, le confinement et la peur de l'isolement incitent les français à repenser leur modèle d'habitat. Ils aspirent à vivre dans un environnement plus solidaire, plus économe, plus écologique et l'habitat coopératif apporte une réponse à ses nouvelles préoccupations/aspirations. »
Jean Yves Puyo, architecte

Quelles sont les conditions pour habiter à Mas Coop ?

CN : Les habitants se sélectionnent mutuellement. Au début, les prétendants devaient fréquenter nos réunions durant 6 mois. Aujourd'hui les règles ont été assouplies et l'accès plus facile peut se faire en 1 mois. Le candidat doit au moins participer à deux réunions et à un moment convivial, afin de

découvrir le fonctionnement et le collectif. La personne doit être motivée, se reconnaître dans notre projet de vie et dans notre souci d'entraide. Elle doit accepter notre fonctionnement démocratique, c'est-à-dire que quel que soit le nombre de ses parts, sa voix ne compte que pour un, comme celles des autres. Il faut également qu'elle ait, comme nous, le souci de protéger la planète, de privilégier les déplacements doux, d'éviter l'usage de produits toxiques,

Côté finances, chaque foyer doit s'acquitter d'un apport équivalent à 20 % du coût de son futur logement… (35 000€ pour un T2, 45 000€ pour un T3, et 55 000€ pour un T4). Pour favoriser la mixité sociale, certains foyers peuvent verser un montant supérieur ce qui permet à des familles sans apport de pouvoir nous rejoindre. A ce montant, payable une fois, s'ajoute le règlement d'une redevance mensuelle calculée en fonction de la surface du logement occupé (compter 540€ /mois pour un T4), un peu comme un loyer ; une partie de ce coût mensuel est épargnée et sera restituée en cas de départ de même que l'apport initial. A ces frais, il faut rajouter les charges en eau et électricité. Mais celles-ci restent modiques : les bâtiments étant bioclimatiques, les dépenses de chauffage sont réduites, seulement 36€ de granulés bois en 2019 pour un T4 ! En additionnant la mise de départ, le loyer, les charges et le chauffage, on obtient un très bon rapport qualité de vie et de construction / prix.



Mas Coop vu par Fanny Monod-Mitrev, facilitatrice graphique et coopératrice ©Mas Coop

Quels sont selon vous les facteurs qui ont contribué à la réussite du projet ?

CN : Dés le départ, nous nous sommes faits accompagner par la fédération Habicoop** pour le montage du dossier. Nous avons aussi apprécié les services d'un médiateur qui nous a initiés aux techniques d'animation de groupes, à la résolution de conflit, à la tenue de réunions efficaces, à l'écoute active et à l'organisation de théâtre forum pour que tout le monde puisse être efficaces.

Les liens que nous avons tissés avec les autres habitants de la commune comptent aussi beaucoup. Nous les avons invités à nos apéros partagés qui se tiennent le 13 de chaque mois. Ils ont pu assister à nos animations à tendance éducation populaire, ateliers 0 déchets, concerts, débats… Ces actions ont permis de nous rapprocher et… de couper court aux rumeurs de secte

Notre chance est aussi d'avoir eu un bon architecte, sensible au développement durable. Nos logements bioclimatiques sont

implantés en fonction de l'orientation du terrain et de l'emplacement des arbres. Ils respectent les critères d'habitat passif, matériaux isolants, salons traversants, baies vitrées sud, calcul de l'avancée de toit pour qu'en été le soleil n'entre pas aux heures caniculaires mais qu'il puisse réchauffer les pièces en hiver… En contrepartie, on a du tout apprendre, nous avons beaucoup lu et étudié, échangé avec d'autres porteurs de projets…

Nous prenons nos décisions au consentement : tout le monde doit être d'accord avec une décision, sinon il propose autre chose. Cela rend parfois les prises de décisions plus longues (plus réfléchies aussi !) mais permet à chacun de s'exprimer, et de ne pas être contraint d'accepter une décision parce qu'elle est majoritaire. Ainsi pionnier dans le projet ou fraîchement arrivé, avec 1 ou 50 parts sociales, chacun participe à la gouvernance de la coopérative.

Quels obstacles avez-vous rencontrés ?

CN : Le principal frein a été l'inadaptation de la législation aux projets d'habitat coopératif, la frilosité des banques et le besoin de rechercher des garanties. Nous avons aussi subi les contraintes liées au statut de bailleur social qui oblige à rendre accessible aux personnes à mobilité réduite, tous les logements du rez-de-chaussée soit 7 logements au lieu des 2 prévus avec un surcoût de 13% par logement. Alors que nous courions après les économies, nous avons eu des frais en plus. Ajouté à cela le passage de la TVA de 5,5% à 10,5% qui nous a fait très mal…

Quels sont vos engagements au-delà de Mas Coop ?

CN : Au niveau national, nous nous mobilisons avec la Fédération pour que l'ensemble des décrets d'application de la Loi Alur soient publiés et tout particulièrement ceux qui

devraient permettre de contracter un crédit logement pour acheter des parts de coopérative d'habitat. Nous proposons de garantir cet emprunt par la création d'un fonds de mutualisation des coopératives.

D'autres mesures pourraient booster l'habitat participatif, par exemple nous défendons l'idée d'une extension des prêts à taux 0 aux achats des parts de coopératives d'habitat.

Au niveau local, les communes devraient affecter des terrains avec des baux emphytéotiques à l'habitat participatif. Certaines y pensent mais elles ne sont pas assez nombreuses, d'autant que cette formule peut sauver des villages en voie de désertification.

Et à notre échelle, nous accompagnons les personnes qui veulent se lancer. Elles nous rendent visite et s'inspirent de notre initiative. Nous leur transmettons nos statuts, nos contrats… Notre modèle est reproductible, il a déjà été repris par trois habitats participatifs dont une coopérative désormais habitée et un quatrième est en cours de réalisation. Nous avons plaisir à affirmer nos valeurs et à les approfondir en essaimant !

Décryptage – le coopératif est une dimension de l'empowerment collectif

Le parcours de Cécile Naudot suit le processus d'empowerment, il est d'abord individuel, puis communautaire, collaboratif et sociétal (1)

Son empowerment individuel débute par une prise de conscience et l'affirmation d'une singularité en refusant d'adopter un certain style de vie avec pavillon en banlieue et existence réglée par les diktats de la consommation… Elle s'intéresse alors aux autres formes d'habitat et retient l'habitat

participatif.

Elle affirme ses convictions en rejoignant un groupe qui se mobilise autour d'un projet immobilier commun (**empowerment communautaire**). On retrouve ici la construction d'un collectif sur des bases affinitaires. Cette cohésion sociale facilite la mise en oeuvre d'un projet collectif. Les contributions des membres sont enrichies par une veille informationnelle, l'analyse critique des situations et l'acquisition de connaissances. Mais le groupe est confronté aux obstacles et aux lourdeurs administratives. Au bout de quelque temps, elle choisit d'arrêter cette expérience qui n'arrive pas à se concrétiser. Avec une autre famille, elles décident de concevoir leur propre programme **(empowerment collaboratif**). Ces deux familles se font assister par des experts tout en gardant la gouvernance de leur projet. C'est à ce moment que leur empowerment devient **coopératif** et non pas productif ; en effet contrairement aux associations et aux autres collectifs, chez Mas Coop, chaque membre de la coopérative est co-propriétaire d'actions et a le même poids dans les organes de décision – (ce qui n'est pas le cas dans une association où la plupart du temps les décisions sont prises par un bureau) et partage toutes les ressources. Ici chacun est concerné selon la règle d'une personne, une voix ce qui assure une véritable démocratie directe, de proximité.

L'approche coopérative leur a permis de dépasser les obstacles financiers et administratifs et de concevoir une alternative accessible. Ils apportent la démonstration qu'il est possible de concevoir un forme de vivre et habiter ensemble, démocratique, solidaire et éco-responsable dans un environnement choisi qui n'est ni tout à fait un village et ni vraiment un lotissement.

Plus impliquant que le collaboratif ou le productif, le coopératif responsabilise les partenaires. Ainsi de futurs les membres passent d'un statut de voisin à celui de co-concepteur-coopérateur. Fondé sur un fort capital social, une

solidarité, une entraide et une vision partagée du futur, l'empowerment coopératif offre un cadre d'intervention négocié et institue une culture de la collaboration active.

Les négociations, les délibérations, les votes sont des actes d'empowerment coopératif. Chacun prend sa part dans la gestion de la Mas Coop et s'accorde sur les principes d'assistance, de confiance et d'interdépendance. Les membres progressent et s'émancipent ensemble. C'est en groupe qu'ils gèrent et résolvent leurs problèmes. Par exemple, la naissance d'enfants oblige les coopérateurs à repenser leurs déplacements et à planifier l'achat en commun d'un minibus.

Aujourd'hui, les membres de Mas Coop sont consultés pour leur expérience en matière de montage de projets, de prêts, de réglementations immobilières, de construction et d'entretien du bâti, de développement durable. Ils possèdent également une expertise en matière de gestion des groupes, de gouvernance démocratique et de valorisation de leur expérimentation. A ce titre ils sont devenus un groupe référent dans l'habitat coopératif.

Concernant leur **empowerment sociétal**, celui-ci se déploie en lien avec la fédération Habicoop et avec les associations de développement durable. Mas Coop n'est pas le fer de lance de réformes structurelles nationales mais relaie et soutient les prises de position d'Habicoop. Ses actions de sensibilisation et son influence restent locales ;

Cette initiative montre aussi que l'entraide ne s'oppose pas forcément à l'individualisme. A Mas Coop chacun dispose d'espaces privatifs et dans le même temps, chacun est lié aux autres par un sentiment de solidarité, par le partage d'espaces communs, par la possession non spéculative de parts sociales et par le vote en assemblée. Le coopératif ne s'oppose pas non plus au capitalisme mais coexiste avec lui. Cependant, en ces temps troublés et menaçants, il semblerait que le premier ait plus d'avenir que le second, du simple fait

que l’on ne se saurait se sauver seul.(Jean-Paul Sartre)

*__Les 5 bâtisses sont composées de 2 « Toulousaines »*et 3 ensembles bardés de bois__. Maison traditionnelle, la toulousaine est construite en murs de briques pleines souvent recouverts d’un crépi ou d’un badigeon blanc ; les briques de l’entourage des portes et fenêtres, des corniches et moulures restant apparentes. Sa toiture à deux pentes est recouverte de tuiles.

**__Habicoop__, la fédération des coopératives d’habitants recense 16 coopératives habitées dans toute la France (et une trentaine en cours de création) , pour un total de 192 logements abritant 550 personnes (données partielles août 2020)

Marie-Georges Fayn

> ***Définitions***
> ***L’habitat participatif*** *est un habitat conçu, créé et géré par ses futurs habitants. On y trouve des espaces privés et des espaces communs qui répondent aux aspirations de chacun. En général les voisins se retrouvent sur des valeurs de partage, de respect de l’environnement, de solidarité.*
> ***En coopérative d’habitants,*** *il y a des notions supplémentaires comme celle de la non-spéculation : les habitants-coopérateurs ne font pas de plus-value sur la revente de leurs parts sociales, ils ne sont pas propriétaires individuellement de leur logement mais collectivement de l’ensemble du bien via les parts sociales de la coopérative qu’ils détiennent. De plus chaque coopérateur a une voix, indépendamment de la surface qu’il occupe ou du nombre de parts détenues.*

Fiche de présentation : Mas Coop
Grande cause défendue : l'habitat coopératif dans le respect des valeurs d'entraide, de démocratie directe et de développement durable
Date de création : association créée en janv. 2015 transformée en coopérative en déc. 2015
Adresse : http://www.mascoop.org/
Personne à contacter : cecile@mascoop.org
Particularité : Habitat coopératif bioclimatique de 11 logements du T2 au T4 dont 9 logements sociaux et 1 maison commune. Sur les 11 logements, 7 sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.
Les missions : Démontrer qu'une autre forme d'habitat est possible qui réponde aux principes d'entraide et de solidarité, de décision soumise au consentement de tous, de mixité intergénérationnelle et sociale, de développement durable, de refus de la spéculation immobilière.

1- **L'empowerment** est un processus qui métamorphose une vulnérabilité individuelle en une force collective. Différentes étapes ont été identifiées

L'empowerment individuel se définit comme un processus de prise de conscience et d'affirmation de ses convictions,

d’accroissement de ses connaissances et de ses compétences (auto-efficacité), de confiance dans sa capacité à prendre des décisions ou à les négocier (auto-détermination) (Ben Ayed et al., 2016), de sa volonté d’exprimer son identité, sa singularité, en toute indépendance (agency) (Botti et al. 2011), de sa capacité à grandir à travers le dépassement des obstacles et des épreuves (résilience) (Michallet et al., 2014).

L’empowerment communautaire est la première étape de l’empowerment collectif, c’est le temps de la construction du « nous-ensemble » ; la période où des individus, poursuivant le même objectif ou la même cause, font société.

L’empowerment collaboratif désigne un niveau plus structuré de partage de connaissances, de compétences et d’engagements dans des actions coordonnées, produites en interne ou dans le cadre de partenariats extérieurs.

L’empowerment sociétal caractérise l’influence et les démarches d’un groupe pour transformer le système socio-politique, le groupe exprime des préoccupations d’ordre général et interpelle l’opinion publique dans son ensemble. (Fayn, M.G., 2019)