Contribution de la Fédération Française des Coopératives d'Habitant.e.s Habicoop sur la question des seniors dans les projets de coopératives

Contribution adressée à la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse

Les principales caractéristiques des coopératives d'habitants

Les coopératives d'habitant.e.s se définissent comme le modèle le plus engagé de l'habitat participatif, parce qu'elles réunissent les valeurs de propriété collective, de non-spéculation, de démocratie. Ce sont des projets où les habitants inventent et décident des formes de solidarité entre eux, notamment la solidarité financière.

La propriété collective : les occupants ne sont pas propriétaires de leur logement, mais de parts sociales qu'ils acquièrent. Ils sont à la fois collectivement "propriétaires et gestionnaires" de l'immeuble, et individuellement "usagers - locataires" de leur logement. En cas de départ, le coopérateur retrouve sa mise de fonds initiale, sans réaliser de plus-value : la seule valorisation possible sera celle liée à l'Indice de Révision des Loyers (IRL), conformément aux dispositions de la loi ALUR. Son remplaçant dans le logement, ou la coopérative elle même, lui rachète ses parts à une valeur qui n'aura pas été impactée par les évolutions du marché immobilier, souvent bien supérieures à l'augmentation du coût de la vie. Les logements en coopérative échappent ainsi durablement à la flambée des prix immobiliers : les coopératives participent de cette façon à la non-spéculation.

Les décisions prises tout au long de la construction du projet sont très généralement prises par consentement. Si elles nécessitent un vote, les décisions sont prises selon la règle « une personne, une voix », indépendamment des apports en capital. La démocratie trouve sa traduction, a minima, de cette façon, sachant que ces projets sont avant tout des lieux de débats, de controverses, de choix permanents…

La majorité des projets de coopératives d'habitants réunissent plusieurs générations. Quelques-uns ont cependant préféré réfléchir à un lieu de vie réunissant exclusivement des personnes retraitées, ayant envie de « vieillir autrement » : c'est l'exemple de Chamarel, à Vaulx en Velin. On constate, globalement, que parmi les ménages seniors, les femmes vivant seules sont majoritairement représentées.

Au-delà de cette mixité intergénérationnelle, bon nombre de coopératives recherchent aussi la diversité des revenus parmi les ménages. Pour contribuer à réduire la fracture sociale et spatiale dans les villes, dont nous entendons parler quotidiennement, les coopératives se donnent comme finalité l'accès durable à des logements abordables pour tous. Leurs montages juridiques rendent compte de cet objectif, et cela de différentes manières :

- par un partenariat avec un bailleur pour garantir sur la durée les logements en locatif social
- par des agréments PLS[1] accordés par les collectivités locales pour les ménages en dessous des plafonds PSLA[2].

1PLS : Prêt Locatif Social
2PSLA : Prêt Social Location Accession

- par des statuts (les coopératives sont généralement créées en Société par Actions simplifiée à capital variable) garantissant les différentes destinations de logements, tout au long du projet (seniors/PLS/...). Ces montages juridiques adaptés à chaque « dispositif » du logement social garantissent des loyers adaptés aux niveaux de revenus
- les loyers des ménages plus aisés compensent ceux des ménages aux revenus modestes. C'est le principe de la solidarité financière à l'intérieur du groupe. Par exemple à Abricoop, en zone urbaine dense toulousaine, une personne âgée seule paye un loyer de 175 € hors charges pour 47m2 de surface utile, la solidarité financière étant définie au niveau du groupe d'habitant.e.s sur la base du montant des emprunts et intérêts à rembourser.

Le caractère social de ces projets trouve sa traduction à la fois dans les formes de solidarité discutées et mises en œuvre par les habitants, et dans les montages juridiques avec les organismes logement, les institutions, les collectivités locales.

Les besoins des seniors qui trouvent une réponse dans ces projets de coopératives

- elles rompent l'isolement des personnes âgées
- les seniors touchant de petites retraites trouvent dans ces projets un habitat plus abordable économiquement, cela durablement
- chacun peut bénéficier d'un voisinage « bienveillant »
- le moment d'entrer en maison de retraite ou maison médicalisée est reculé
- c'est une économie pour « la société ». C'est une réponse de citoyens à une question d'intérêt général : « quelle vie la société offre t'elle à ses aîné.e.s ? »
- c'est aussi une réponse de citoyens aux enjeux environnementaux, qui offre à chacun un logement de qualité énergétique (matériaux durables et sains), et d'accessibilité.

Le contexte actuel, vu par la Fédération Habicoop

Les orientations de l'action sociale des CARSAT, telles que nous les comprenons à la FFCH, s'inscrivent dans un axe de prévention et d'accompagnement des effets du vieillissement, avec pour objectif de contribuer à l'émergence de nouvelles initiatives qui renforceraient et diversifieraient les offres en faveur des seniors.

C'est ainsi que les CARSAT accompagnent le développement :

- de lieux dédiés à l'amélioration de la vie sociale et à la prévention des risques liés au vieillissement
- de modes d'accueil intermédiaires entre l'habitat individuel et l'hébergement collectif en institution, les résidences services, les résidences seniors, les logements adaptés
- d'établissements destinés aux personnes retraitées relevant des GIR 5 et 6, les résidences autonomie.

Afin de mettre en place cette politique, la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse alloue aux Caisses d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail une dotation destinée au financement des dépenses d'investissement, que ce soit pour la construction, la rénovation ou l'équipement mobilier.

C'est à ce titre que la CARSAT Rhône-Alpes a financé en 2014, le projet CHAMAREL pour la création d'une résidence de 16 logements adaptés pour seniors, sous forme de prêt à taux zéro. La CARSAT Midi-Pyrénées a aussi accordé en 2016, un prêt à taux zéro pour la coopérative Abricoop à Toulouse, réservant de manière pérenne, 7 des 17 logements aux personnes âgées.

Cependant, depuis 2018, la FFCH observe plusieurs réponses négatives des Commissions d'action sanitaire et sociale qui instruisent les demandes de financement des projets de coopératives d'habitant.e.s dans différentes régions.

Ces constats amènent aujourd'hui la Fédération Française des Coopératives d'Habitant.e. s Habicoop à souhaiter une rencontre avec les directions de la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse compétentes dans ce domaine, afin de s'assurer de la bonne compréhension des projets de coopératives d'habitant.e.s, et de définir ensemble les modalités de coopération entre la CNAV et la FFCH.

Aujourd'hui, plusieurs financements ont pour objectif d'aider ces initiatives responsables socialement :

- Les parts sociales : elles représentent les apports initiaux des coopérateurs, permettant d'accéder à l'emprunt bancaire, car quelle banque aujourd'hui contracterait un emprunt sur des montants importants[3], sans fonds propres ? Cet engagement n'est ni symbolique, ni provisoire : tout comme la banque, les futurs habitants prennent un risque solidaire. Les apports sont très différenciés selon les capacités contributives de chaque ménage (à partir de 1000 € par exemple).
- Les coopératives sollicitent divers financements auprès d'AG2R, de la Fondation de France ou d'autres fondations, de l'Ademe, des collectivités locales… avec des réponses variables d'un territoire à l'autre.
- Les typologies des ménages seniors (revenus modestes / personnes seules / handicap…) amènent aussi les coopératives à solliciter les CARSAT pour des aides financières liées à l'aménagement spécifique de leurs logements. En diminuant le montant des loyers, le « reste à charge » pour les personnes seules qui ont souvent de petites retraites, devient plus soutenable.

Du point de vue de la FFCH, qu'est-ce qui motiverait et sécuriserait un prêt de la CARSAT auprès d'une coopérative d'habitant.e.s ?

- les projets de coopératives d'habitant.e.s sont conçus par les futurs résidents eux-mêmes, en collaboration avec divers partenaires du logement et du « bien vieillir ». Ce sont des projets immobiliers sécurisés (grâce aux soutiens des collectivités locales et à la sécurisation technique du bailleur social) qui vont constituer pour les CARSAT autant de "micro-placements innovants" dans différentes régions.

- le caractère social de ces projets est souvent défini par le partenariat avec un bailleur social, et par des ménages dont les revenus relèvent du PLS. De plus en plus de coopératives vont rechercher le bailleur social qui va mener l'opération avec le groupe d'habitants. Les partenaires et les financeurs y voient la garantie, sur la durée, d'un

3Dans la majorité des cas, ce sont des opérations entre 10 et 20 logements. Pour avoir un ordre de grandeur, les prêts sont d'1 à 2 M€.

accès des logements réservé aux personnes relevant de certains critères (PLS/seniors/…).

- ces initiatives développent des modes d'habiter innovants pour les retraités autonomes, souhaitant être acteurs de leur propre « bien vieillir ». En soutenant ces projets, les CARSAT contribuent à démultiplier ces initiatives portées par des collectifs intergénérationnels ou constitués exclusivement de seniors

- des études prospectives font apparaître le déficit de maisons de retraite ou d'EHPAD, dans plusieurs régions en France, dans un horizon très proche. L'habitat participatif est une réponse alternative pour des personnes vieillissantes qui souhaitent reculer le moment d'entrer dans des établissements spécialisés.

Nos propositions

- **la FFCH propose de rencontrer la CNAV** (les directions ou commissions qui relèvent du logement des personnes âgées…) pour définir, à partir de nos orientations politiques respectives, nos intérêts communs à créer un cadre de coopération, avec la recherche d'une équité territoriale

- réfléchir avec la CNAV aux **critères d'attribution des prêts** à taux zéro, sur 30 ans, afin de réduire la charge des autres emprunts contractés par les coopératives. L'objectif est de réduire les loyers des coopérateurs seniors à faibles revenus

- définir avec la CNAV les **garanties liées aux financements publics** consentis par les CARSAT. Par exemple, au moment du départ ou du décès d'un senior, son logement est occupé par une autre personne âgée

- les groupes-projet souhaiteraient rencontrer les acteurs locaux des CARSAT lorsque le projet est défini dans ses valeurs, ses objectifs, ses principales caractéristiques. Ces rencontres, en amont d'un dossier de demande de prêt, contribuent à une **meilleure connaissance réciproque**

- la FFCH et/ou les coopératives d'habitant.e.s sont prêtes à assister à des colloques, séminaires ou toutes formes d'évènements organisés par la CNAV ou les CARSAT, afin de **contribuer à la diffusion de ces initiatives** et à la formation de nouveaux projets collectifs par des seniors.