

<b>Nature</b>	Ouvrage publié
<b>Titre</b>	Se loger autrement mieux
<b>Auteur</b>	Charles Berrang, Marco Hoffmann, Danielle Schronen
<b>Date de publication</b>	2014
<b>Nombre de pages</b>	130
<b>Pays</b>	Luxembourg
<b>Editeur</b>	Caritas Luxembourg
<b>Lien internet</b>	<a href="https://documents.fr/document/le-guide-de-la-cooperative-dhabitation-se-loger-autrement-mieux.html">https://documents.fr/document/le-guide-de-la-cooperative-dhabitation-se-loger-autrement-mieux.html</a>
<b>Lieu de consultation ou mode d'accès</b>	Consultable à la bibliothèque de l'asbl "Habitat et Participation" ou via le lien : <a href="https://www.pla.lu/sites/default/files/press/caritas_habcoop_web.pdf">https://www.pla.lu/sites/default/files/press/caritas_habcoop_web.pdf</a>

## Note argumentaire de la contribution

Guide pratique de la coopérative d'habitation, à travers son évolution au Grand-Duché de Luxembourg. Ces coopératives contribuent indéniablement à l'économie sociale en générale. Une belle façon de contribuer à l'évolution de notre société.

Facile d'utilisation, ce guide vous fournira les éléments clés pour l'élaboration de votre projet avec des exemples concrets.

## Mots-clés

STATUTS - FORMATION – AIDES ETAT – VOLET FINANCIER - CONTRATS - DEMARCHES LEGALES - EXIGENCES JURIDIQUES - COOPERATEUR – MAITRES OUVRAGE -

# Sommaire

## SOMMAIRE

Préface.....	7
Introduction.....	8
<b>1. BauMat – Exemple précurseur.....</b>	<b>13</b>
1.1 Remarque préliminaire.....	13
1.2 Situation de départ.....	14
1.3 La voie vers le groupe de construction.....	15
1.4 La recherche du terrain approprié.....	18
1.5 Phase de planification.....	19
1.6 Phase de mise en œuvre.....	20
1.7 En résumé.....	22
<b>2. Valeurs et principes d'une coopérative.....</b>	<b>27</b>
2.1 Valeurs coopératives.....	28
2.2 Principes coopératifs.....	29
2.2.1. Adhésion volontaire et ouverte.....	29
2.2.2. Un fonctionnement démocratique.....	30
2.2.3. Participation économique des coopérateurs.....	31
2.2.4. Autonomie et indépendance d'une coopérative.....	31
2.2.5. Formation et information des coopérateurs.....	31
2.2.6. Coopération entre coopératives.....	32
2.3 La loi.....	33
<b>3. Créer une coopérative.....</b>	<b>37</b>
3.1 Former un groupe.....	38
3.2 Réfléchir à la forme juridique.....	40
3.3 L'établissement des statuts.....	40
3.4 Volet financier.....	41
3.5 Démarches légales.....	43
3.5.1. L'inscription auprès du RCS.....	43
3.5.2. Dépôt auprès du RCS et publication au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations.....	43
3.5.3. Les différents dépôts à réaliser.....	45
<b>4. Conduire un projet de construction.....</b>	<b>49</b>
4.1 Le rôle de l'architecte dans le logement coopératif.....	51
4.1.1. La particularité du logement coopératif ou de	

4.1.4. Style, typologie, structure.....	53
4.1.5. Les unités.....	53
4.1.6. Les décisions.....	54
4.1.7. La communication.....	54
4.1.8. Economies d'échelle.....	54
4.1.9. Contrat d'architecte.....	55
4.1.10. Contrat d'entreprise.....	56
4.2. Définition des responsabilités au sein de la coopérative.....	57
4.3. Faire émerger le projet commun.....	59
4.3.1. Le maître d'ouvrage collectif et l'élaboration commune du projet.....	59
4.3.2. Concept, programme et cahier des charges.....	62
4.4. Le plan de financement.....	67
4.4.1. Fonds propres.....	72
4.4.2. Prêts bancaires.....	72
4.4.3. Aides de l'Etat.....	74
4.5. Planification & construction.....	76
4.5.1. L'acquisition du terrain.....	76
4.5.2. Les plans et l'autorisation de construire.....	77
4.5.3. La construction.....	78
<b>5. Vivre en coopérative.....</b>	<b>85</b>
5.1. Bien gouverner.....	86
5.2. Maintenir la coopérative en bon état.....	88
5.3. Assurer une pleine occupation.....	89
5.4. Gérer les finances.....	90
5.5. Respecter les exigences juridiques.....	90
5.6. Soigner les relations sociales.....	91
<b>6. Perspectives de développement des coopératives d'habitation.....</b>	<b>95</b>
<b>7. Coopératives et fédérations.....</b>	<b>99</b>
<b>8. Annexes.....</b>	<b>101</b>
8.1. Statuts-type.....	101
8.2. Législation.....	116
8.2.1. Loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales.....	116
8.2.2. Arrêté grand-ducal du 30 août 1918, portant règlement sur le contrôle des sociétés coopératives..	125

S'inspirer

Poursuivre un but commun

Devenir coopérateur

Devenir maître d'ouvrage

Devenir gestionnaire

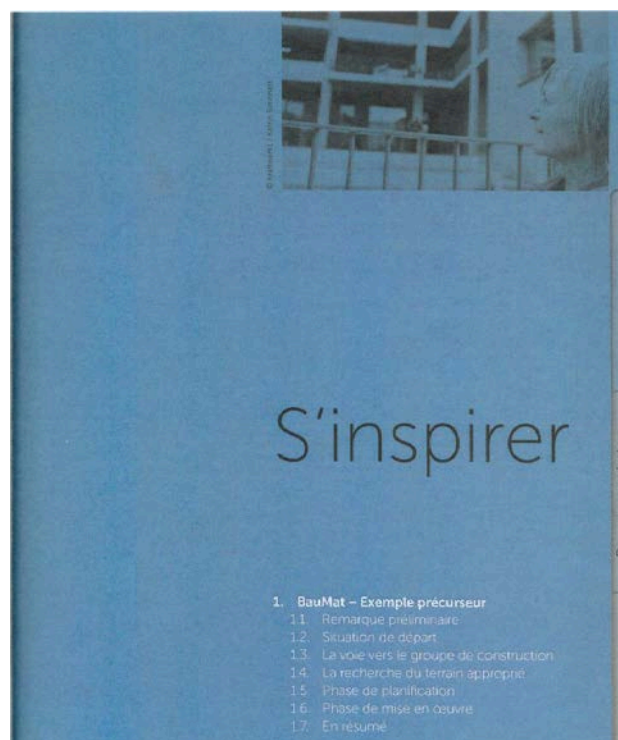
S'inspirer

Poursuivre un but commun

Devenir coopérateur

Devenir maître d'ouvrage

Sommaire







*« Habiter est le propre de l'espèce humaine. Les animaux sauvages ont des terriers, et il y a des garages pour les véhicules automobiles. Seuls les hommes peuvent habiter. Habiter est un art... L'humain est le seul animal à être un artiste, et l'art d'habiter fait partie de l'art de vivre. Une demeure n'est ni un terrier ni un garage. »*

IVAN ILLICH

*(De l'art d'habiter, discours devant des architectes, Londres, 1984)*

Ce guide s'adresse à des personnes qui désirent s'associer pour réaliser ensemble leurs visions et leurs vœux d'habitat. Au Luxembourg, l'accès à la propriété n'est plus possible pour beaucoup de personnes. La location, quant à elle, présente un certain nombre

1 Pour la problématique du logement au Luxembourg cf. Caritas Sozialalmanach 2012: Nachhaltiges Wohnen. [www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Sozialalmanach](http://www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Sozialalmanach)

d'inconvénients et notamment le coût souvent élevé du loyer<sup>1</sup>. La coopérative d'habitation est une alternative qui existe depuis longtemps à l'étranger. Au Luxembourg, cette 3<sup>e</sup> voie reste cependant peu connue. Peu de coopératives existent au Luxembourg et toute tradition en matière de coopératives d'habitation fait défaut. Une tradition à fonder donc, vu le succès à l'étranger !?

Le dispositif des coopératives d'habitation se caractérise notamment par le fait que la propriété des logements est collective et que l'usage et la location sont individuels. La coopérative est propriétaire et le coopérateur est locataire aussi longtemps qu'il est membre de la coopérative.

Apprendre à connaître les différentes étapes d'un projet d'habitat en coopérative, tel est l'objectif de ce guide et chaque lecteur est invité à évaluer pour lui l'intérêt et la faisabilité d'un tel projet. Tout au long du premier chapitre, il peut retracer l'expérience de BauMat, un groupe de jeunes familles, autour de Jean-Marc Friederici, qui



La Suisse compte une foule de coopératives dynamiques : ici Kraftwerk1



© Kraftwerk1 / Katrin Simonetti

L'ecoquartier EVA-Lanxmeer aux Pays-Bas

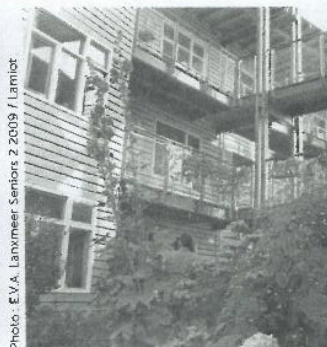


Photo: EVA, Lanxmeer, Sembrs 2 2009 / Lamiot

eux par un contrat, finalisé avec l'aide d'un notaire, ce groupe a formalisé une partie des règles qui, dans le contexte d'une coopérative, se retrouvent dans les statuts de celle-ci. C'est un exemple précurseur qui a le mérite de montrer que l'autopromotion<sup>2</sup> en groupe est possible et rentable.

Le 2<sup>e</sup> chapitre s'efforce de faire comprendre ce qu'est une coopérative au-delà de son activité économique. En effet, toute coopérative n'est pas seulement un acteur économique, mais aussi un outil de satisfaction de certains *besoins partagés* auquel on désire apporter une *solution commune*. C'est une forme d'entrepreneuriat privé ou citoyen. Sous certaines conditions, une coopérative d'habitation peut produire du logement financièrement abordable. Ainsi, une législation favorisant la création de coopératives devrait voir rapidement le jour au Luxembourg. Le projet de loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables est une occasion à ne pas rater.<sup>3</sup>

Les chapitres 3 et 4 traitent essentiellement les questions pratiques : Comment créer une coopérative d'habitation et concevoir un projet de construction ? Puis, il échoit de tirer l'attention sur la vie en coopérative après que les constructions sont terminées. La gestion des

2 Le concept de l'habitat groupé en autopromotion désigne un groupe de futurs habitants qui joue « le rôle traditionnellement dévolu au promoteur immobilier : et fait donc le choix de se passer intégralement de cet intermédiaire. Le groupe est le maître d'ouvrage collectif de son habitat, c'est-à-dire qu'il est le seul commanditaire du projet, dont il définit le cahier des charges, notamment par des chartes et contrats d'objectifs ».

Bruno Parasote (2011) : Autopromotion, Habitat groupé, Ecologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville ? Editions Yves Michel, Gap, p. 17.

3 . Projet de loi 6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables. [www.chd.lu/wps/PA\\_RoleEtendu/FTSByteServingServletImpl/?path=/export/exped/sexpdata/Mag/138/264/123673.pdt](http://www.chd.lu/wps/PA_RoleEtendu/FTSByteServingServletImpl/?path=/export/exped/sexpdata/Mag/138/264/123673.pdt)

Le **cadre légal** existe pour lancer une coopérative d'habitation au Luxembourg, mais afin de garantir leur grand envol et d'en faire une *success story*, un certain nombre de dispositions doivent encore être prises par les autorités publiques (chapitre 6). Dans ce cas, les coopératives d'habitation peuvent devenir une réelle alternative de par leur coût et de par leur philosophie !

Afin de permettre au lecteur d'approfondir les différents sujets, les encarts « pour aller plus loin » indiquent un certain nombre de documents. Les lectures d'approfondissement étant souvent inexistantes pour le Luxembourg, il est à considérer que le cadre légal des documents indiqués peut varier de la situation luxembourgeoise.

Pour faciliter la recherche des documents, une version électronique du guide est disponible sur [www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Questions-politiques-et-sociales/Guide-Coopératives-habitation](http://www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Questions-politiques-et-sociales/Guide-Coopératives-habitation), comportant tous les liens actifs nécessaires.