

Acheter un lieu en collectif Oui mais pourquoi ?

T'as envie d'un lieu de vie collectif et pérenne ?

*T'en as marre de payer des loyers à un propriétaire qui achète d'autres bâtiments grâce à toi ?
Oui mais t'as pas les sous pour être propriétaire, ou pas la certitude de vouloir rester dans le même endroit 20 ans, ou pas l'envie d'entrer dans le système de la propriété privée ?*

La **propriété commune** apporte pas mal de solutions à ces problèmes ! C'est une structure collective qui va être la propriétaire et qui va permettre que le lieu dure au-delà de chaque fondatrice, pour 100 ans ou plus. Et ça, ça va aider pour réunir l'argent de l'achat et pour réunir une équipe qui fera les travaux et fera vivre le lieu. Le bâtiment ou le terrain sera sorti du marché immobilier : personne ne pourra revendre ni l'ensemble, ni des bouts. Pour réunir la somme on demandera des prêts aux habitantes ou aux familles ou à des sources extérieures qui auront la garantie de se faire rembourser selon un calendrier prévu ensemble au départ. Avoir prêté de l'argent ne donnera aucun pouvoir décisionnel sur la vie du lieu.

Dans la forme qu'on explore toutes les habitantes paient un loyer et s'engagent à participer aux tâches collectives. Elles ont droit d'utiliser l'espace autant d'années qu'elles veulent jusqu'au jour où l'une ou l'autre voudra déménager. Quand au bout de 10 ou 15 ans les prêts seront remboursés par les loyers on maintiendra les loyers, pour aider à l'achat de nouveaux lieux sur ce modèle.

Ok mais alors quels sont les avantages ? Comme c'est un projet non-spéculatif et que le groupe définit ensemble la durée des remboursements y'a moyen de faire des loyers bien en-dessous marché immobilier. Aucun proprio ne peut te mettre dehors (juste le collectif si jamais y'a une trop grosse embrouille). Et puis tes coups de main et tes loyers servent à construire un logement collectif pas cher qui aidera à en financer un autre et puis un autre... Et comme les statuts de la structure empêchent de revendre le lieu (ou des "parts") ça évite toute embrouille sur l'argent¹. C'est donc à la fois économique, politique et humain - bref, utopique et pratique.

Bon la condition pour que ça tienne dans le temps c'est bien sûr qu'il y ait du monde pour faire vivre la structure propriétaire (qu'elle soit asso, SCI, Fonds de dotation, Coopérative).

Oui mais si dans le groupe on n'a pas tous de l'argent pour acheter ?

Le truc important c'est que *ce n'est pas Aline, William, Sandrine ou Reza qui achètent* : c'est l'association fondée par le collectif. Donc la base c'est de bien discuter pour savoir si le groupe veut renoncer à la propriété privée ou non. Si tout le monde veut effectivement une propriété commune : alors chaque membre a autant son mot à dire dans les discussions et dans les choix (région, type de bâtiment, prix, composition du groupe...). Et chacune sera membre de l'association.

Dans ce cas une personne qui prête 100€ à l'association n'aura pas à travailler plus sur l'isolation de la toiture qu'une autre qui aurait prêté 10.000€. C'est pas sur cette base que se discute la répartition des tâches, ni celle des loyers.

Si t'as prêté de l'argent et qu'un jour tu déménages, eh ben tu pars et c'est tout : tu donnes un petit préavis à l'asso et ton contrat de location se termine. Ton prêt sera remboursé à la date prévue. Face

¹ D'un côté tu ne récupères pas de bénéf lié aux travaux que t'as fait. Et si tu as prêté de l'argent, tu le récupères tel quel au bout de plusieurs années (selon le calendrier) sans bénéf lié à la hausse de l'immobilier. Mais d'un autre côté tu n'as pas à te prendre la tête pour définir avec les autres la valeur des tes "parts du bien". C'est un sacré soulagement si y'a déjà un conflit humain (couple, amis...). Et puis dans une propriété privée (individuelle ou SCI...) si personne n'avait les sous en banque pour te rembourser ta part, tu pourrais vendre ta part à un acheteur extérieur au collectif, ou même forcer la vente complète du bien pour récupérer ta thune. Ca serait dommage...

à un départ, le groupe devra chercher une nouvelle habitante pour payer les loyers et respecter le calendrier de remboursement. Les fruits des investissements financiers et du travail collectif sont intégralement pour le lieu. C'est ce qu'on appelle aussi une propriété d'usage : tant que t'y vis et tu le fais vivre, tu en profites. Quand tu pars, tu n'as rien perdu en thunes - mais tu n'as rien gagné non plus en thunes. Tu as bénéficié d'un chouette temps de vie (et généralement d'un loyer peu cher). Pour te loger tu retourneras probablement comme avant dans le marché locatif ou immobilier - à moins de rejoindre un autre projet commun ou d'en impulser un nouveau. L'idée c'est de créer un archipel d'îlots de communisme dans le capitalisme - et que l'Etat ne puisse pas freiner ou démanteler (comme le logement social).

Oui mais comment ?

Un cas concret : en 2023 un groupe de 5 veut acheter une maison dans un vert vallon du Livradois à 80.000€ et prévoit 40.000€ de travaux (avec une grosse part en autoconstruction). Il faut réunir 120.000€.

Les 5 pensent y vivre et payer un loyer de 200€ par mois - soit 12.000€ / an. Il faudrait donc 10 ans pour rembourser ceux qui ont prêté les 120.000€.

Dans le groupe 2 personnes ont 20.000€ - 2 personnes ont 10.000€ - 1 personne à 0€ = soit 60.000€. Restent 60.000€ à trouver.

Réunir l'argent

1) Emprunts à particuliers : Le groupe a emprunté à des proches en créant une sorte de financement participatif (famille, amis, amis d'amis, asso ou fondations) : l'association a établi un contrat avec les prêteuses qui définit en combien d'années elles seront remboursées. 50.000€ ont été réunis via les proches. Le groupe s'est ouvert à un artisan du coin qui cherchait un atelier, et il a pu prêter les 10.000€ manquants. Au début l'équipe pensait rembourser chaque prêteuse d'un tiers de sa somme au bout de 3 ans et demi, 7 ans et 10 ans. Finalement comme une des prêteuses avait peur d'avoir besoin de son argent bientôt, le calendrier a prévu de rembourser cette personne intégralement sous 3 ans et les autres personnes progressivement.

2) Emprunt à une banque : Si les proches peuvent pas prêter de sous - ou si le montant à emprunter est trop grand (comme en ville ou dans les coins touristiques), on peut se tourner vers une banque. Ça coûte plus cher (possiblement 1/3 de la somme empruntée à payer en intérêts!) et ils demandent plein de garanties ou cautions. Ils préfèrent prêter à des propriétaires privés (SCI ou propriétaire individuel) qu'à des asso. Une piste peut être de combiner les 2 systèmes : chercher des prêts avec les proches pour réduire le montant de l'emprunt bancaire (et donc son coût et les garanties à présenter). Dans ce cas essayer des banques éthiques (comme la Nef, ou demander des conseillers spécialisés 'Economie Sociale & Solidaire' dans les banques classiques).

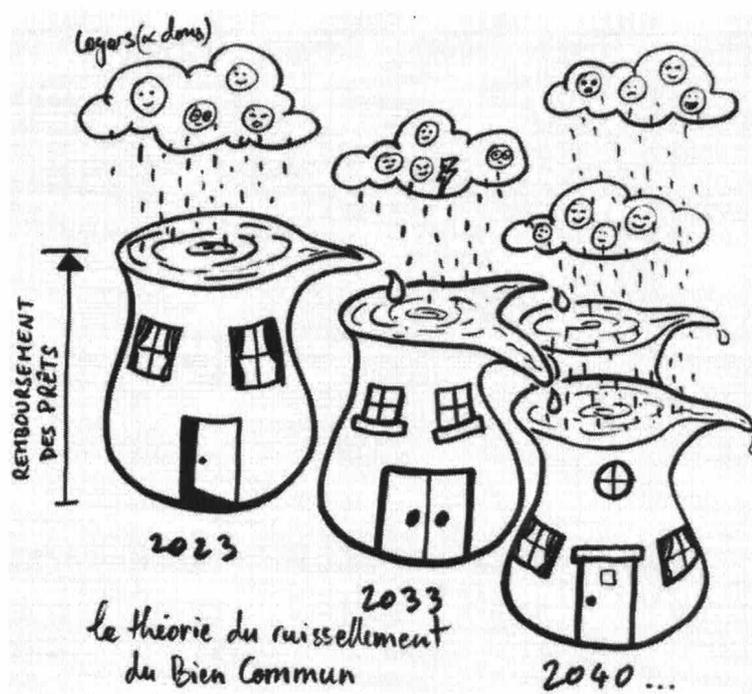
S'installer dans des coins peu chers, ça facilite le montage et ça allège la pression financière sur le projet - ça peut permettre d'acheter un lieu avec moins de travaux à faire - ou de se lancer avec un petit collectif, etc. Mais même si c'est cher et qu'il faut passer par une banque, ça permettra généralement de déboursier des loyers plus bas que le marché tout en construisant un lieu commun pérenne.

Au bout de 10 ans : Les 40.000€ prévus pour les travaux par nos 5 comparses n'étaient pas suffisants. Il manquait 20.000€ pour refaire les fenêtres. Ils ont alors négocié avec deux prêteuses, Clarisse (une des fondatrices) et Jeannine (une tante) de pouvoir les rembourser au bout de 12 ans au lieu de 10. (Il auraient aussi pu demander un prêt à de nouvelles personnes.) Une fois les 120.000 + 20.000 extra remboursés par les 12 années de loyers (12x 12.000€ = 144.000€) l'association n'a plus de dette.

Loyers : Le calendrier peut prendre en compte que les premières années les habitantes font beaucoup de travaux ou de montage de dossier etc. Nous on a décidé que le loyer serait gratuit la 1ère année - à mi niveau la 2nde et à plein pot la 3ème. Ça rallonge le calendrier mais on trouve important que le temps de travail soit valorisé. On peut aussi moduler les loyers comme on veut entre les personnes si l'une est à temps plein sur les travaux, et qu'une autre est salariée à l'extérieur. Comme y'a un bail, il est possible de demander les APL si on y a droit.

En 2035 tout est remboursé il ne reste plus qu'une des fondatrices qui habite là. 2 autres sont parties dans l'Ouest. 2 autres se sont lancées sur l'achat et la rénovation de l'ancien bar du village. Les loyers de la 1ère maison continuent au même montant de 200€. Ce qui permet à une nouvelle équipe de se loger pas cher tout en permettant de financer l'achat du bar (ou de raccourcir le calendrier des prêts).

Voilà bravo! Ca y'est un écosystème autonome et autoreproductif est né.
(sans attendre le grand soir...)



Quelques précisions

La structure propriétaire peut prendre plein de formes. Nous on a choisi le format associatif parce que c'est plus simple administrativement (conformément à notre principe de décroissance administrative) : les statuts peuvent être souples et courts, la création est rapide (en 8 jours), y'a pas de frais de notaire, et puis c'est plus facile de trouver de l'aide sur cette forme juridique que sur les Sociétés. Dans les statuts il est écrit que l'objectif est de créer un bien commun pour être utilisé et qu'il ne soit jamais revendu. Et aussi que pour changer cet objectif dans les statuts, il faudrait l'unanimité des membres de l'asso (ce qui sera justement compliqué).

Le modèle c'est de dissocier la propriété et l'usage avec d'un côté une asso propriétaire et de l'autre une asso locataire (qui loue à son tour aux habitants ou artisans) - dans l'idée de neutraliser la propriété et la protéger du risque de revente, ou même d'éventuelles galères que pourrait avoir l'asso usagère (dettes - embrouilles humaines - procès...). Mais pour réduire la paperasse on explore aussi la possibilité d'une seule association propriétaire et gestionnaire : où la distinction se ferait entre le conseil d'administration (qui verrouille toute revente) et les membres de l'asso qui sont locataires les espaces.

Mais ça peut bien marcher aussi en format Asso + SCI ou bien Asso + CLIP (une autre asso qui fait réseau entre différents lieux communs : clip.ouvaton.org) ou bien Asso + Fonds de dotation comme lafondereantidote.org Ou un peu plus institutionnel les coopératives d'habitants comme L'Arban

(plus portée sur la rénovation de bâti rural dans le Limousin - arban.fr) ou Habicoop.fr plus sur la construction en ville.

En fait le danger qui guette ces projets, plus qu'une tentative de revente par ses membres, c'est des conflits humains qui rendraient l'espace irrespirable et qui feraient que le lieu ne soit plus utilisé (ou trop peu). L'entité qui veille à la pérennité du bien commun (l'asso proprio - ou le conseil d'admin de la seule asso) a donc aussi une responsabilité de médiation et/ou de rechercher de nouvelles usagères pour refaire vivre le lieu si il était mourrant.

Aides au financement : en format associatif y'a moins d'aides à la rénovation énergétique, mais il peut y avoir des subventions (dans le Puy de Dôme le Fonds pour l'habitat participatif c'est top). Pour un projet dans le quart sud est vous pouvez aussi creuser Villages Vivants qui aide à l'achat. Ou demander autour si y'a pas des fondations nationales ou dispositifs locaux...

Concernant l'investissement en temps ou en argent de chacune tout est possible : certaines personnes peuvent passer beaucoup de leur temps sur le projet, et se faire payer pour ça ou être dispensées de loyer. Le collectif définit si le projet inclue les travaux ou peut-être aussi d'autres activités associatives, alimentaires, etc. Les loyers peuvent être égaux ou adaptés aux revenus et/ou au patrimoine de chacune. Pour rembourser les prêts certains collectifs n'ont pas de loyers : ils font des chantiers de travail payés collectivement...

Il y a plein de modèles et plein de cas où un propriétaire met généreusement son lieu à disposition pour des projets ou pour de l'habitat et ça peut très bien fonctionner. Mais on a aussi entendu plusieurs histoires de beaux lieux collectifs qui ont vécu des crises au bout de 10 ans à cause de divergences entre les différents propriétaires, ou bien entre le propriétaire et les habitantes... et qui ont finis vendus. Ici on évoque les enjeux pour des groupes qui veulent monter une propriété commune et invendable.

Si vous voulez en savoir plus n'hésitez pas à nous contacter.

*Il n'y pas de bien immobilier,
mais il peut y avoir du bien commun.*