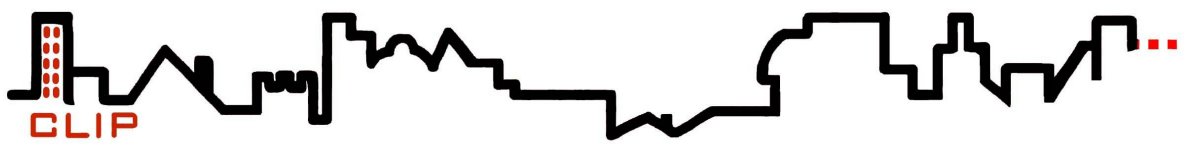


CLIP



Le Clip est une initiative unique en France qui se propose de mettre en place un autre rapport à l'habitat et à la propriété. Créé sur la base d'une initiative similaire en Allemagne - le Miethäuser Syndikat - le Clip présente une structure juridique particulière garante des objectifs qu'il s'est fixé. Sans prétendre être LA solution nécessaire à tout le monde, ce projet répond à des besoins spécifiques en matière de logement en offrant une plus grande autonomisation des individus ainsi que l'ouverture d'un champ des possibles en matière d'organisation architecturale et sociale. Il s'agit donc d'une réponse intelligente, qualitative et responsabilisante face à la crise du logement.

S'approprier collectivement des maisons

Puisque le Clip a pour but de favoriser les projets d'habitat qui sortent du cadre traditionnel du rapport à la propriété et à l'espace, nous sommes partis des réalités de telles structures qu'elles soient en projet ou déjà existantes.

- Ici, un groupe de personnes porteur de projets a en ligne de mire une maison vide ou un terrain à bâtir : ils veulent enfin vivre ensemble au sein d'un espace qu'ils gèrent eux-mêmes. Parfois avec l'idée d'un habitat écologique, souvent avec le désir d'offrir également des espaces publics pour des groupes, des projets ou des entreprises.

- Là, un projet existant depuis longtemps à qui doucement vient l'idée d'acheter leur lieu, soit parce qu'ils sont sous la menace d'un rachat qui les mettrait en péril, soit parce qu'ils souhaiteraient gérer leur lieu comme ils l'entendent et lui assurer une pérennité

Si l'on fait la liste des envies communes. Nous tombons sur ceci. L'envie d'un lieu qui serait enfin entre les mains de celles et ceux qui l'habitent ou le font vivre, d'un endroit qui ne serait plus sous la menace permanente et intempestive d'une expulsion ou d'une destruction, et enfin d'un lieu où les loyers sont accessibles. Bref ces envies se retrouvent dans chacune de ces situations. Comme nous le savons tous, il n'existe pas d'offre immobilière sur le marché concernant un lieu où il serait possible de créer un espace collectif et autogéré sur le long terme, avec peu d'apports financier en propre. Puisque cela n'existe pas, il nous faut donc le créer.

La question du capital

De manière presque inéluctable, ce désir de lieu collectif et autogéré provient de groupes où les individus ont beaucoup d'idées mais peu de moyens financiers. Le capital disponible des membres est au mieux symbolique au vu des moyens nécessaires. En effet, monter un projet immobilier signifie trouver des centaines de milliers d'euros : soit à l'aide

de crédits bancaires ou bien à l'aide de crédits directs en provenance d'individus trouvant le projet suffisamment intéressant pour mériter d'y placer leurs économies. Ce n'est pas une tâche facile.

Les crédits coûtent cher, notamment les intérêts. Hors pour ce genre de projet, il faut des loyers payables par des personnes n'ayant pas de gros revenus. Le projet n'est donc finançable qu'à la condition d'avoir des crédits à taux bas. La phase de démarrage du projet est celle où les taux d'intérêts sont les plus forts. Elle est pour beaucoup une véritable épreuve du feu et reste parfois indépassable. En plus de tout cela, s'ajoute une première confrontation, ayant par ailleurs des fonctions pédagogiques indéniables, aux mondes étrangers de la négociation immobilière, des formes juridiques, des demandes de crédit. Pour finir, parfois plus familier mais non moins facile, la confrontation politique, le maintien de l'équilibre du groupe et ... le chantier. Bref, pour chaque projet, il s'agit d'un véritable parcours du combattant. L'idée est de se faciliter la vie.

Un réseau solidaire et autonome

La dynamique suscitée par la mise en place d'un réseau se retrouve à deux niveaux, sur le plan financier mais aussi sur ce qui relève du savoir faire. Au fil des années, les projets les plus anciens se retrouvent avec des bénéficiaires, car le poids du crédit et surtout des intérêts se fait de moins en moins lourd, libérant ainsi un excédent financier qui peut être réinvesti dans d'autres projets. Ainsi ceux installés depuis longtemps vont pouvoir aider les nouveaux grâce à leur surplus financier, mais également en leur indiquant les démarches à suivre, faisant ainsi partager leur expérience.

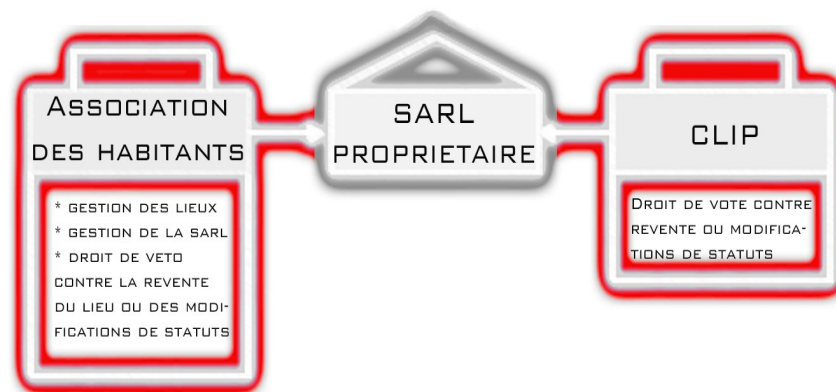
L'idée du Clip peut connaître des déboires du fait de la longue durée dans laquelle elle est pensée. Que se passe-t-il quand des projets arrivent au moment où sortent des remboursements lourds, ils connaissent une situation économique plus favorable ? Ne vont-ils pas être tentés de se désolidariser, de refuser de soutenir des nouveaux projets et tout simplement de quitter la structure ? Il serait particulièrement préjudiciable, que, à l'encontre des idées de la génération fondatrice, des projets collectifs soient revendus et reprivatisés pour faire du bénéfice. Il existe suffisamment d'exemples de ce type dans l'histoire des projets collectifs autogérés pour qu'il soit important de s'y attarder quelque peu.

Une structure juridique particulière

C'est précisément pour empêcher une telle évolution que tous les projets du Clip ont une particularité. Le titre de propriété n'est pas en propre entre les mains des habitants du lieu, mais dans celles d'une société à responsabilité limitée : une SARL. Cette SARL est constituée de deux associés : l'association des habitants et le Clip qui joue le rôle d'une sorte d'instance

de veille : ainsi dans certaines conditions comme la revente des locaux, la fragmentation en propriétés individuelles, ou lors d'attaques similaires sur les bâtiments, le Clip possède un droit de vote, au même titre que l'association des habitants. Cela signifie qu'un changement de statut ne peut se faire que sur un accord entre ces deux associés : aucun des deux ne pouvant prendre le pas sur l'autre.

Afin de garantir aux habitants une réelle autogestion de leur lieu, le droit de vote du Clip est limité à ces quelques questions fondamentales. Sur toutes les autres, seule l'association des habitants est en mesure de décider. Par exemple : qui emménage ? Comment trouvons nous les crédits nécessaires ? Comment la maison doit-elle être construite, agrandie ou rénovée ? À quel niveau se situent les loyers ? Seuls les habitants ou utilisateurs du lieu décident de ces questions. Ce modèle juridique est le point commun entre tous les projets du Clip. Il provient d'une proposition de Michael Neuling¹



Chacune des SARL propriétaire est donc une cellule de base à partir de laquelle se développe presque automatiquement un lien de solidarité. Du fait même que le Clip soit sociétaire dans chaque SARL comme « instance de contrôle », c'est lui qui fait lien entre les différentes SARL. Ce lien est solide et permanent du fait qu'un seul sociétaire n'a pas la possibilité de dissoudre une SARL.

Problèmes éventuels

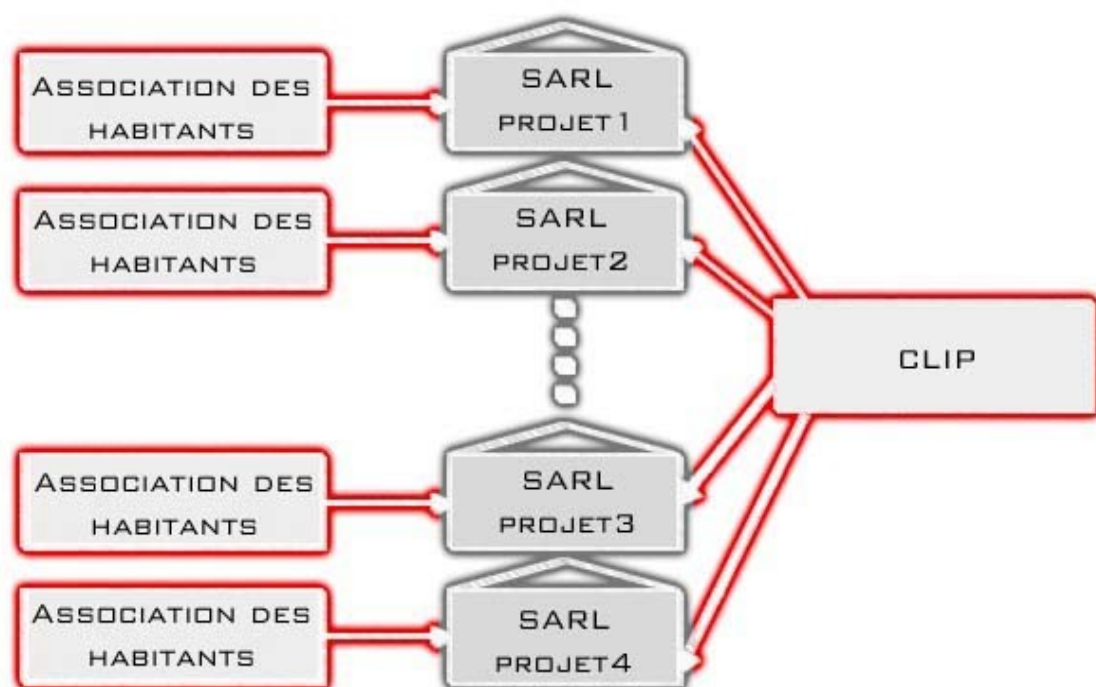
Il est tout à fait possible pour l'association des habitants de se retirer de la SARL, mais le Clip reste sociétaire et la SARL reste dans la structure.

¹ NEULING Michael, *Auf fremden Pfaden. Ein Leitfaden der Rechtsformen für selbstverwaltete Betriebe und Projekte*, Berlin 1985 (*Sur des sentiers étrangers. Une visite guidée dans les formes juridiques pour les entreprises et les projets autogérés*)

solidaire avec les autres. Dans ce cas, l'association des habitants peut demander la somme qu'elle a investie dans le capital de la SARL, mais ne récupère rien du bien immobilier lui-même puisqu'il reste aux mains de la SARL. L'attraction économique d'un départ du Clip ou de l'association des habitants de la SARL perd ainsi beaucoup de son intérêt et devient quasi nulle. Le contrat initial exclu aussi toute possibilité de rachat hostile car la vente d'une partie de la SARL ne peut se faire contre la volonté de l'autre partie.

En bref

Le résultat de ce montage où le Clip prend part dans chacune des SARL est un réseau solidaire d'entreprises autogérées qui sont liées par un transfert de fonds des vieux projets aux nouveaux. L'autonomie de chaque projet n'est limitée que par un droit de veto du Clip contre les attaques sur le bien immobilier afin d'empêcher une reprivatisation et une remise des locaux sur le marché. Le Clip en tant que liaison est la colonne vertébrale, l'élément organisationnel stable qui permet une multitude et une diversité de liens entre les projets, à travers lui mais aussi directement entre chaque projet. Il permet aussi l'assurance des transferts monétaires de solidarité, même si ces transferts ne transitent pas par lui.



Financement

Pour que le Clip puisse jouer son rôle d'instance de contrôle et de liaison, il lui faut contribuer financièrement au capital initial de chaque SARL. En général, la part amenée par le Clip serait de 3.000 €, ce qui est une partie conséquente du capital initial requis pour fonder une SARL de manière sérieuse que nous avons estimé à 8.000 euros. Donc pour chaque nouveau projet, le Clip a besoin de 3.000 €.

Le Clip doit donc parvenir à réunir les capitaux de départ pour chaque projet ainsi que pour son propre fonctionnement, mais aussi de fournir des solutions en matière de financement aux projets qui le rejoignent. La question financière est une des clefs du projet. Les solutions envisagées sont le crédit direct ou des droits d'adhésion sur le modèle de ce qui se fait en Allemagne.

Pour ce qui est du crédit direct, comme expliqué plus haut, des personnes privées ayant envie de soutenir ce genre d'initiative, peuvent mettre leurs économies dans la SARL plutôt que sur un compte en banque. Ceci ne signifie pas pour autant qu'il sera possible de se passer d'un crédit bancaire, mais cela permet d'augmenter l'apport en propre afin de réduire les intérêts à un niveau supportable pour le projet. Pour chaque crédit direct, un contrat est passé entre la créditrice/créditeur et la SARL où tous les détails sont

écrits noir sur blanc : montant du crédit (à partir de 500 €), intérêts (jusqu'à 3%) et étalement. La valeur du bien immobilier ainsi que l'entrée régulière des loyers permettent d'offrir une garantie aux créditrices/créditeurs. Pour la majorité des projets, il est proposé une créance collective qui sera inscrite auprès du notaire au profit d'un fiduciaire.

Le remboursement de l'argent prêté se fait à long terme au travers des loyers, et à court terme à l'aide d'un rééchelonnement de dettes. Nous aimerions trouver, en cas de difficultés financières passagères ou comme garant des crédits auprès des banques, un partenariat avec une banque qui s'engage auprès des projets du Clip comme le fait la GLSBank en Allemagne.