

Convention de partenariat

La convention est passée entre l'Association de Préfiguration d'une coopérative d'habitants dans le Grand Lyon, dite « AP Habicoop », association Loi 1901, domiciliée à l'Union Régionale des Sociétés Coopératives de Production - 74 rue Maurice Flandin - 69003 Lyon, représentée par son président,

et

le Village Vertical, association Loi 1901, domiciliée à Villeurbanne, représentée par sa présidente, sur mandat du conseil de village.

Article 1 : Objet

Les co-signataires ont commencé un travail conjoint sur le montage d'un projet expérimental de coopératives d'habitants dans le Grand Lyon. Ce travail s'est matérialisé dans la remise d'une étude architecturale simple par l'AP Habicoop au Village Vertical.

Les co-signataires décident de poursuivre ce partenariat et d'« apprendre ensemble » les différentes étapes du montage d'une coopérative d'habitants.

Ils souhaitent que les connaissances techniques et les moyens dont dispose l'AP Habicoop soient mis au service du Village Vertical pour concrétiser son projet. Ils souhaitent par ailleurs que l'expérience et les démarches effectuées dans le cadre du projet porté par le Village Vertical enrichissent l'outil technique sur lequel travaillent les membres de l'AP Habicoop pour soutenir la création et le développement d'autres coopératives d'habitants.

Article 2 : Une coopérative « pilote »

Parce que la future coopérative d'habitants « Village Vertical » sera un projet expérimental, il s'agit d'un projet « pilote ». Les intérêts de la coopérative « pilote » et d'Habicoop sont convergents et complémentaires, ce qui leur permet de construire une collaboration solide dans un climat de confiance.

L'intérêt du Village Vertical

L'intérêt de la coopérative pilote « le Village Vertical » réside principalement dans la possibilité de réaliser un projet ambitieux d'habitat privé, difficilement réalisable sans l'appui de professionnels compétents, du fait de la complexité juridique, technique et financière de son montage. Le caractère innovant du projet en France rend en effet chaque étape de la conception du projet et de la construction des logements, particulièrement complexe.

L'intérêt de l'AP Habicoop

L'intérêt de l'AP Habicoop est de collaborer avec un groupe prêt à accepter l'inconfort, à partager les difficultés de montage d'un projet innovant. Cette collaboration lui permettra de réaliser un de ses objectifs statutaires : mettre au point des outils techniques et constituer un cadre de référence, qui seront ensuite proposés aux futurs porteurs de projets, une fois qu'ils auront fait la preuve de leur efficacité. La volonté de dissémination de ce mode d'habiter coopératif est inscrit dans les objectifs de l'association AP Habicoop, comme dans ceux de l'association « Le Village Vertical ».

Attentes réciproques

Le Village Vertical attend de l'AP Habicoop qu'elle prenne toutes les dispositions nécessaires pour apporter son soutien moral, technique, juridique, administratif et financier à la conception et à la réalisation du projet pilote.

L'AP Habicoop attend des membres du Village Vertical qu'ils aient conscience et envie de s'engager dans ce projet sociétal, d'utilité générale, au delà de leur intérêt propre à construire pour eux-mêmes un habitat innovant. Le Village Vertical sera donc co-auteur des outils techniques qu'il aura participé à développer.

Article 3 : Engagements des deux partenaires

Adhésions croisées

Le Village Vertical s'engage à devenir membre adhérent de l'association AP Habicoop et à contribuer au développement de l'outil technique au service des futures coopératives d'habitants. L'AP Habicoop s'engage également à adhérer à l'association Village Vertical. Cet engagement réciproque est valable pour la durée de la présente convention.

But non lucratif

En aucun cas les deux associations ne chercheront à tirer un profit financier de la création des outils. L'objectif de l'AP Habicoop est uniquement de rendre viable une structure professionnelle d'accompagnement à la création de coopératives d'habitants, capable de proposer les coopératives d'habitants comme des alternatives pertinentes aux offres immobilières existantes.

Utilisation du nom

Les deux associations s'engagent à ne pas utiliser le nom de l'association partenaire sans son accord, et inversement, à faire explicitement mention de leur partenariat si une association le demande à l'autre.

Plan d'actions

Avant avril 2007, les deux associations doivent avoir arrêté conjointement un plan d'action pour la mise en place de la coopérative pilote. Ce plan comprendra en particulier un budget détaillé, un calendrier prévisionnel, des objectifs précis pour chacun et une liste des partenaires potentiels à rencontrer ensemble. Si chaque partenaire conserve son autonomie dans ses projets et ses méthodes, en revanche dans le cadre de ce plan la transparence et la coopération seront maximales.

A la fin de l'année 2007, le projet de coopérative pilote doit avoir abouti à une concrétisation : engagements des partenaires financiers et concernant le terrain.

Article 4 : Engagement de l'AP Habicoop

Montage du projet

L'association AP Habicoop s'engage, dans la limite de ses compétences et de ses moyens, à accompagner l'association le Village Vertical dans les différentes phases de création de la coopérative d'habitants « le Village Vertical », et à faciliter le montage de son projet en lui proposant l'aide de différents partenaires.

Intervention de l'AP Habicoop

Cet accompagnement à la création pourra inclure, avec le concours des professionnels nécessaires à chaque étape :

Montage juridique et fiscal

- Appui à la rédaction de la convention de partenariat avec un bailleur social sur un projet immobilier coopératif
- Expertise concernant le montage juridique et fiscal du projet expérimental de coopérative d'habitants
- Conseils pour l'écriture des statuts de la première coopérative et validation de ces statuts

Montage financier

- Appui au montage et au suivi de l'opération sur le plan financier
- Etude de faisabilité financière du projet de coopérative et accompagnement auprès des organismes bancaires

Projet immobilier : étude de faisabilité architecturale

Volet économique : Etude financière vérifiant l'adéquation entre les coûts de l'opération et les possibilités de financement (apports, emprunts...). Travail en collaboration avec un organisme bancaire. Sélection et pré-montage des dossiers de subvention (énergies renouvelables).

Volet administratif : Recherche d'un foncier disponible auprès des collectivités et administrations, négociation et choix du type d'accord (baux emphytéotiques). Concrétisation du partenariat et rédaction d'une convention avec les bailleurs sociaux partenaires.

Volet technique : A partir d'une proposition foncière, adaptation du cahier des charges et production d'une esquisse volumétrique concrète sur un terrain réel. Aménagements extérieurs, réseaux et accès. Toutes dispositions spécifiques relevant de la mise en situation réelle d'un projet de construction. L'enveloppe estimative des travaux est affinée, les dispositions ENR sont précisées, une volumétrie générale est proposée ainsi qu'un plan de masse et des plans de niveaux.

Formations aux futurs coopérateurs

- Les sociétés coopératives : caractéristiques et fonctionnement
- La gestion d'une coopérative au quotidien
- Comptabilité
- Suivi d'un chantier immobilier

Respect du projet du Village Vertical

L'AP Habicoop respecte les décisions prises par le Village Vertical à chaque étape de la création de la coopérative, et s'engage à ne pas intervenir sur l'essence du projet, sur la philosophie du groupe et sur la dynamique qui lui est propre.

Article 5 : Engagement du Village Vertical

Transparence

L'association « Le Village Vertical » s'engage à associer le partenaire au montage de la coopérative dans le cadre du plan d'action défini en commun (voir article 3), et à assurer une transparence sur l'état d'avancement du plan d'action, des objectifs et des moyens. Il ne sera pas dépossédé des outils qu'il aura construits seuls, en dehors du plan d'action défini en commun.

Coopérative « pilote »

Le Village Vertical s'engage à être une coopérative d'habitants « pilote ». Cette coopérative sera l'une des premières coopératives de ce type en France. Sa constitution nécessitera peut-être du temps. Elle ne peut tenir l'AP Habicoop responsable des éventuels contretemps ou difficultés que connaîtrait le projet du fait de son caractère innovant.

Remarques et suggestions en retour

Le Village Vertical s'engage à retransmettre à l'AP Habicoop ses commentaires et remarques susceptibles d'être utiles au développement des activités de l'association partenaire, qui a vocation à devenir une structure d'aide à la création et au développement de coopératives d'habitants. Elle s'engage à rédiger de manière régulière des notes d'évaluation et de suggestion par rapport aux services rendus par l'AP Habicoop. À ce titre, elle souhaite être considérée comme co-auteur de la production des outils techniques diffusés par l'AP Habicoop.

Article 6 : Arrangements financiers

Financement de l'intervention de l'AP Habicoop

L'AP Habicoop attend des porteurs de la coopérative pilote qu'ils acceptent un certain "inconfort" lié au fait qu'à chaque étape ou obstacle rencontré dans le montage du projet, une réflexion sera nécessaire pour établir le juste partage des financements. En contrepartie de cet inconfort, L'AP Habicoop financera tout ou partie des frais engagés, selon une répartition décidée d'un commun accord et avant toute intervention entre Habicoop et l'association «Le Village Vertical ». La participation demandée aux porteurs de projet devra être équitable par rapport au service rendu et à l'inconfort lié à la condition spécifique à la coopérative « pilote ». Quel que soit le montant effectivement demandé au Village Vertical, AP Habicoop s'engage à fournir un travail de qualité correspondante à ce que l'on peut attendre, en moyenne, du type de prestation effectuée.

Compréhension mutuelle

L'AP Habicoop s'engage à tout faire pour comprendre, respecter et prendre en compte les problématiques financières de la coopérative pilote. Réciproquement, la coopérative doit se sentir impliquée dans la recherche de l'équilibre financier d'AP Habicoop.

Article 7 : Articulation des activités futures des deux associations

Les objectifs de l'AP Habicoop

Après avoir mené l'étude de faisabilité juridique, financière et technique de la mise en place d'une coopérative d'habitants en France, et après avoir constitué un outil technique d'aide à la création d'une telle coopérative, l'association de préfiguration AP Habicoop a vocation à devenir Habicoop.

Articulation des deux activités

Les futures activités de l'AP Habicoop et du Village Vertical ne seront pas en concurrence, mais seront complémentaires. L'AP Habicoop apportera l'aide et l'accompagnement technique au montage et au développement de coopératives d'habitants. Elle proposera les formations nécessaires et un suivi personnalisé de chacune des coopératives créées. Le Village Vertical apportera une aide sous forme de témoignage sur l'organisation de la coopérative d'habitants au quotidien.

Pour éviter tout problème de concurrence, et pour clarifier la lisibilité pour les futurs porteurs, les prestations professionnelles d'accompagnement des futures coopératives seront faites par Habicoop. Si les membres de la première coopérative ont envie de participer, d'une manière ou d'une autre, à cet accompagnement, ils pourront le faire en tant que membre d'Habicoop.

Article 8 : Résolution du contrat

Période couverte par la convention

La présente convention est valide à compter de sa signature et durant toute la période de développement du projet. Elle prend fin au moins un an après l'installation des membres de l'association « Le Village Vertical » dans l'immeuble construit ou rénové pour accueillir la coopérative, sur décision de l'une ou de l'autre partie. Au-delà de cette période, les deux structures définiront ensemble leur mode de coopération pour promouvoir ce nouveau mode d'habiter, défendre les intérêts des coopératives d'habitants et leur rendre les services nécessaires à leur pérennité et à leur développement.

Non observation des engagements

La non observation des dispositions de la présente convention peut entraîner la renégociation ou l'annulation totale ou partielle de la collaboration définie par les partenaires.

Cessation anticipée

Chaque partie peut, à tout moment, rompre la convention. Cette décision doit être expliquée au partenaire dans un document écrit, et faire l'objet d'un avertissement écrit formulé un mois à l'avance. La dissolution d'une association partenaire entraîne la fin de la présente convention.

Résolution de litige

En cas de litige pour l'exécution de la présente convention, les associations tenteront de résoudre les problèmes par tous les moyens de discussion et de négociation possibles ; en cas de désaccord absolu sur l'exécution des présentes et la résolution de conflits éventuels, les associations confieront à un médiateur désigné d'un commun accord une mission, de deux mois maximum, en vue de proposer une solution équitable et préservant l'intérêt social de chaque association ; la solution pour résoudre le problème devra être agréée par toutes les parties dans la période des deux mois de la mission. Si tel n'est pas le cas, la ou les associations plaignantes pourront alors porter l'affaire auprès des tribunaux compétents de la circonscription de Lyon.

Fait en deux exemplaires originaux, à Lyon, le .2 007

Pour le Village Vertical

Pour l'AP Habicoop

(Précéder la signature de la mention « lu et approuvé »)