

Le **CLIP** se propose d'instituer un rapport à l'habitat fondé sur la [propriété d'usage](#).

La propriété d'usage est l'attachement d'une personne à un bien, reconnu par un collectif sur la base d'un usage du bien et non de la détention d'un titre de propriété marchandisable. Quand ce genre d'attachements se défait, le collectif veille à ce que la chose ne devienne pas une marchandise et se charge du transfert de propriété d'usage selon ses règles propres. La propriété d'usage peut être mise en œuvre légalement sur la base de montages juridiques soumettant une éventuelle décision du collectif d'usagers de remettre le bien sur le marché à l'approbation d'un collectif plus large, regroupant l'ensemble des collectifs d'usagers et pouvant exercer un droit de véto.

Créé sur la base d'une initiative similaire en Allemagne - le [Miethäuser Syndikat](#) - le CLIP présente une structure juridique particulière permettant d'asseoir des organisations architecturales et sociales inédites.

Pour toute demande, pour nous envoyer vos propositions, pour participer, soutenir le projet ou pour être tenus informés de nos rendez-vous, envoyez un message à l'adresse : contact@clip.ouvaton.org

Un projet en cours : [Chez Louise et Michel](#)

- [blog](#)
- ~
- [mail](#)
- ~
- [wiki](#)



AVEZ VOUS DES STATUTS PRÊTS A L'EMPLOI POUR LA CREATION D'UN LIEU CLIP ?

Presque. A l'issue de consultations de juristes, nous nous sommes finalement orientés vers l'association comme étant la bonne forme juridique devant jouer le rôle de personne morale propriétaire (voir ci-après). Une étude auprès d'un expert de l'immobilier associatif est en cours pour préciser certains points (fiscalité, responsabilité, bail locatif) et valider l'écriture des statuts.

COMMENT LE POUVOIR DES USAGERS-LOCATAIRES EST-IL FORMALISE DANS LES STATUTS ?

Dans le cas où la personne morale propriétaire est une association, les statuts de l'association doivent distinguer le mode de décision suivant le type de décision à prendre. L'association compte deux membres uniques, l'association des usagers et l'association CLIP. Les décisions touchant la propriété (vente, hypothèque, etc.) seront prises à l'unanimité de ces deux membres. Les autres décisions seront le fait de l'association des usagers uniquement.

LA PERSONNE MORALE PROPRIETAIRE NE POURRAIT-ELLE PAS ETRE UNE SCI PLUTOT QU'UNE ASSOCIATION ?

La personne morale propriétaire serait alors une SCI comportant deux associés, l'association des usagers et le CLIP, chacun possédant des parts sociales. Nous avons d'abord étudié cette hypothèse avec l'aide d'un juriste, et nous l'avons finalement écartée. En effet, cette solution ne convient pas à nos objectifs, car il n'est pas possible d'interdire à un associé de vendre les parts sociales qu'il détient. Certes, le titre de propriété du lieu resterait entre les mains de la SCI propriétaire. Mais la venue d'un nouveau collectif nécessiterait pour lui d'acheter la part à l'ancien collectif. Cette part pourrait alors être évaluée en rapport avec la valeur du lieu sur le marché immobilier, ce qui obligerait le nouveau collectif à refaire le même et difficile parcours financier (recherche de prêteurs, remboursement des dettes). Avec cette solution, l'objectif de sortir le lieu du marché n'est donc pas atteint.

QU'EN EST-IL DE LA FISCALITE CONCERNANT LES LOYERS PERCUS PAR LA PERSONNE MORALE PROPRIETAIRE?

Du fait de son activité de bailleur, l'association propriétaire devrait être reconnue comme étant concurrentielle (et non à but non lucratif), donc soumise à l'impôt sur les sociétés à hauteur de 15% sur les 38 120 premiers euros de bénéfices. A confirmer par l'étude. A noter que la fiscalité est la raison pour laquelle nous avons d'abord songé à la SCI comme étant la personne morale propriétaire, du fait de la possibilité pour une association (sous certaines conditions) d'être exonérée des revenus fonciers liés au patrimoine détenu par elle par l'intermédiaire de parts dans une SCI. Pour les raisons évoquées précédemment, cette solution ne nous convient pas.

A UNE EPOQUE, VOUS PARLIEZ PLUTÔT DE SARL ?

Oui car nous nous inspirions du montage en droit allemand du Miethäuser Syndikat. Mais en droit français l'équivalent de la GmbH qui est la SARL n'autorise pas, légalement parlant, ce que le CLIP veut faire. Notamment le fait que l'association CLIP puisse bloquer une revente peut être qualifié d'« abus de minorité ». C'est le cas pour les autres formes commerciales à responsabilité limitée (SAS, SA etc.). Si vous voulez plus de détails sur l'étude menée, vous pouvez nous contacter.

QUE SE PASSE T'IL EN CAS DE DIFFICULTE FINANCIERE D'UN LIEU, OU D'UNE FAILLITE EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REMBOURSER LES DETTES D'EMPRUNTS ?

Ce point fait partie de l'étude. Le fait que l'association soit propriétaire d'un lieu constitue en soi une garantie pour les créanciers. Le cas d'un chantier de construction apparaît plus délicat, par exemple dans la situation où il n'est pas assez avancé pour que le lieu soit habitable alors que l'argent prêté aura été entièrement dépensé, et qu'il n'est pas possible d'emprunter d'avantage pour boucler la construction. Le chiffrage préalable du chantier est donc une étape cruciale avant de se lancer.

EST-IL POSSIBLE DE FIXER LE MONTANT DES LOYERS LIBREMENT, DE FACON A CE QU'ILS SOIENT AUSSI BAS QUE POSSIBLE, NOTAMMENT SI LA PERSONNE MORALE PROPRIETAIRE A REMBOURSE SES DETTES ?

Par défaut, il y a un risque que l'administration fiscale considère la fixation de loyers trop bas par rapport au marché comme relevant d'un « acte anormal de gestion » (dans le but de se soustraire à une partie de l'impôt). Ce qui entraînerait alors un redressement fiscal à la hauteur de loyers réévalués à la hausse. Ce point fait aussi partie de l'étude en cours.



PRÉSENTATION DU CLIP, DE LA PROPRIÉTÉ D'USAGE, ET DES DIVERSES INTENTIONS QUI ANIMENT SES DÉFENSEURS

JUIN 2012

LE CLIP QU'EST-CE QUE C'EST QUE CE MACHIN ?

C'est une association qui existe depuis 5 ans, composée de personnes qui ont trouvé utile de proposer une alternative juridique pour vivre à plusieurs sur un lieu, avec l'objectif d'une moindre dépendance du groupe à l'argent et au travail.

Les façons qui existent pour cela ne nous paraissent pas satisfaisantes. D'une part, il y a les collocations, mais la taille reste généralement petite et la dépendance à un propriétaire interdit généralement d'y faire des aménagements adaptés. D'autre part, il y a l'achat groupé qui, en dépit de variantes possibles, ont en commun d'attacher la venue des personnes dans le lieu à l'argent qu'elles apportent, y compris dans les cas où une partie réservée au logement social est motivée par les subventions qui y sont associées.

Sous ces formes de propriété (copropriété, SCI, coopératives etc.), les projets collectifs n'apportent finalement pas tellement d'autonomie vis-à-vis de l'argent et du travail : soit le montage financier implique un endettement personnel comme pour un achat individuel, soit l'emprunt est au nom d'une personne morale mais les entrées et sorties des habitants sont toujours conditionnées au versement d'un apport généralement conséquent.

Pour répondre à des objectifs de moindre dépendance du collectif à l'argent, il nous paraît donc logique que les habitants ne soient pas propriétaires et que leur venue ne soit pas conditionnée par un apport d'argent, si ce n'est un loyer aussi bas que possible. Pour autant, la forme juridique adéquate devrait aussi garantir à ces habitants les mêmes pouvoirs sur le lieu que s'ils étaient propriétaires.

COMMENT FAIRE, JURIDIQUEMENT PARLANT, POUR QUE LES LOCATAIRES DISPOSENT DU MÊME GENRE DE DROITS QU'UN PROPRIÉTAIRE ?

On en vient ici aux aspects purement juridiques.

Le lieu est la propriété d'une personne morale, qui sera une association ou une SCI (société civile immobilière).

Les usagers du lieu seront reconnus en tant que tels, par un bail de location classique entre cette structure propriétaire et chacun d'eux. Les statuts de cette personne morale précisent que l'association des locataires est légitime pour prendre toutes les décisions, à l'exception de celles touchant à la propriété du lieu (vente, hypothèque) qui nécessitent alors l'approbation de l'association CLIP.

L'association CLIP réunit, elle, tous les usagers de tous les lieux. On comprend ici que ce montage juridique permet effectivement d'empêcher la marchandisation des lieux, mais que cela repose in fine sur un travail politique propre, et sur l'accord entre ses membres pour affirmer et réaffirmer cet objectif politique.

ON PEUT VOIR CES STATUTS ? ONT-ILS ÉTÉ VÉRIFIÉS PAR UN JURISTE ?

Nous sommes en recherche d'un juriste spécialisé en immobilier associatif capable de valider les statuts que nous avons rédigés, mais aussi de nous aider à faire une veille sur la législation (nous ne sommes pas à l'abri de changements risquant de remettre en cause certains éléments du montage). Ceci dit, il n'y a rien que de très classique et nous ne sommes pas les premiers à mettre en place une gestion immobilière par le biais d'associations.



Ceci dit, nous sommes bien conscients de l'importance de ces statuts. Comme les questions à ce sujet sont souvent foisonnantes, le lecteur pourra retrouver la plupart des questions juridiques généralement soulevées à la fin de ce document.



MAIS ALORS LE FINANCEMENT, COMMENT VOUS FAITES BANDE DE MALINS ?

On a beau dire sur tous les tons que le CLIP n'est pas une structure de financement, la question revient toujours. Par financement il faut entendre : d'où vient l'argent qui sert à l'achat du lieu ?

On n'attend pas des habitants un apport de capital, mais la possibilité existe pour eux d'accorder un crédit à la structure propriétaire. D'autres crédits directs de diverses sources peuvent ainsi alimenter la somme d'argent à collecter pour l'achat. Des prêts bancaires viendront ensuite compléter, et pourront s'appuyer sur les crédits directs pour justifier de la confiance qu'un collectif de prêteurs particuliers accorde au projet.

D'après bon nombre de nos interventions, les inquiétudes portent souvent sur l'intérêt que la banque trouve à financer des projets bizarres comme celui-ci. Rassurez-vous, l'opération est très rentable : d'une part grâce aux intérêts versés tout au long de l'amortissement du prêt octroyés, d'autre part elle posera généralement comme condition de récupérer le bien immobilier en cas de défaillance dans les remboursements. Dans le cas où le bien immobilier n'existe pas encore (construction), la situation sera certes plus complexe et il s'agira certainement de donner des garanties que seuls des professionnels peuvent donner.

OUI MAIS MÊME, LES PRIX DU MARCHÉ IMMOBILIER ONT EXPLOSÉ, ALORS COMMENT VOUS FAITES ?

Demerden Sie sich !

Il y a un réel intérêt économique à mutualiser un achat immobilier, pour autant c'est vrai que cela n'est pas suffisant, et que les prix actuels demeurent parfaitement inaccessibles dans bien des cas. Nous ne sommes pas les seuls dans cette situation et il y a une nécessité à ce que ce « nous » prenne plus de consistance que les chiffres et pourcentages qui sont régulièrement assésés pour prouver que, cette fois c'est sûr, il faut faire quelque chose contre la crise du logement.

Est-ce que c'est pour autant au CLIP d'incarner ces luttes d'ampleur contre les prix élevés alors que, déjà, à la base, le fait même que l'habitat soit marchandisé ne nous convient pas ?

Nous pensons que le problème vient d'abord du travail, qui n'est pas du tout une bonne façon de résoudre les problèmes, de s'occuper de notre quotidien. Travailler pour gagner de l'argent et gagner de l'argent pour payer un loyer ou un crédit, c'est tourner dans la roue de sa cage en espérant que, pendant ce temps-là, des gens auront préparé des logements pour nous. En fait pas du tout, mais personne n'en tire de conclusions.

A priori, nous ne sommes pas les seuls qui aimerions intervenir directement sur notre habitat, faire des choix, mettre la main dans le mortier, plutôt que faire des choses en échange d'argent (c'est-à-dire travailler), mais qui ne nous concernent que de loin et dont on doute de la véritable utilité. On ne veut pas non plus faire comme les Castors des années 1950 - en pleine crise logement- dont les techniques de construction préparaient l'avènement des techniques industrielles, alors que d'autres techniques existent, plus écologiques et plus accessibles à des constructeurs sans compétences professionnelles.

On pourrait évidemment exiger un plafonnement des loyers, et aussi un encadrement des prix immobiliers. Même si cette lutte est évidemment pertinente, il faut aussi songer aux raisons plus structurelles qui font que les prix ne sont pas prêts de baisser. Ces raisons touchent au capitalisme lui-même, et au fait que tendanciellement, les espaces de valorisation, les possibilités de créer et de maintenir des activités économiques rentables, se restreignent. Dans cette situation, les produits de base ne peuvent que se renchérir, afin de maintenir le fonctionnement économique global. L'autre possibilité, c'est le développement de secteurs spéculatifs, qui permettent des espaces de valorisation plus juteux, mais temporaires. L'économie dite « réelle » fonctionne de la même façon que l'économie financière, et la création de produits financiers ne fait que retarder les effets délétères sur les produits de base, dont le logement fait partie. Le contrôle des prix a donc toutes les chances d'être aussi une solution temporaire, provoquant d'autres effets négatifs dans d'autres domaines. La seule solution pérenne pour l'habitat est donc celle d'une propriété d'usage, c'est-à-dire de lieux d'habitation dont les entrées-sorties sont indépendantes de l'argent et du travail, donc de l'économie.

VOUS PARLEZ DE PROPRIÉTÉ D'USAGE...

ENCORE UN JARGON D'UNIVERSITAIRE POUR COMPLIQUER CE QUI EST SIMPLE ?

Pas tellement, parce que l'on comprend généralement assez bien qu'un lieu qui n'a pas d'usage, et qui pourrait en avoir, est une chose absurde mais malheureusement légale aujourd'hui dans les sociétés capitalistes. L'intérêt de cette notion de propriété d'usage est d'ouvrir une réflexion politique qui va au-delà de ce que permet de faire le montage juridique seul. On ne devrait en principe pas avoir besoin de préciser qu'une propriété est d'usage.

D'un autre côté, le terme indique bien que la question de la propriété (c'est-à-dire de l'exclusivité) doit être liée à celle de l'usage, et que celui-ci n'est pas donné à l'avance, et aussi qu'il peut y avoir des usages plus légitimes que d'autres. Dans le cadre juridique de la propriété dite privée, ces questions sont exclues, car tout se règle mécaniquement : on devient propriétaire par l'achat ou l'héritage d'un titre. La morale si elle existe n'y a pas de place. Le montage du CLIP permet de dégager un espace public, où l'on peut tenter de résoudre des conflits d'usage à un niveau non juridique, mais il ne garantit pas à lui seul que cet espace doit effectivement investi par des pratiques politiques, voire des pratiques politiques qui nous plaisent.

EN SOMME VOUS ÊTES UNE BANDE D'EXPERTS PROPOSANT UNE COQUILLE JURIDIQUE VIDE À REMPLIR PAR DES PRATIQUES POLITIQUES QUE VOUS NE DÉFINISSEZ PAS VRAIMENT ?

C'est encore pire que ça, puisque nos compétences juridiques sont celles de profanes qui ont du s'approprier ce domaine particulier de l'immobilier associatif.

Historiquement, les réalisations du Mietshäuser Syndikat dont nous nous inspirons sont nées de squats allemands des années 1980, que leurs habitants ont voulu légaliser face aux pressions policières, tout en maintenant les principes politiques d'indépendance vis-à-vis de propriétaires privés ou public, d'autogestion d'un lieu de vie par ses usagers.

Nous reprenons à notre compte cet objectif, en lui ajoutant celui de la propriété d'usage, et d'une moindre dépendance de nos vies au travail monétisé et à l'argent.

EST-CE QUE L'ASSOCIATION CLIP EXISTE FORMELLEMENT AUJOURD'HUI ? EST-CE QU'IL Y A DES LIEUX OU AU MOINS DES PROJETS QUI EN FONT OFFICIELLEMENT PARTIE ?

L'association CLIP existe officiellement depuis 2010 et les statuts sont consultables sur le site du CLIP (clip.ouvaton.org).

Pour l'instant 3 projets de lieu existent officiellement : Chez Louise et Michel et Zelda en région parisienne, et un projet rural qui n'a pas encore fixé sa destination.

Concernant Chez Louise et Michel, vous trouverez une description du projet sur le site du CLIP.

Nous sommes aussi en contact avec d'autres lieux en province qui sont intéressés et qu'il nous faut rencontrer bientôt.

Il n'y a donc pas de lieu CLIP actuellement, mais seulement des projets.

QU'EST-CE QUI SE PASSE QUAND LES EMPRUNTS AYANT SERVIS À L'ACHAT DU LIEU SONT REMBOURSÉS ?

A ce moment-là, la charge financière qui pesait sur la personne morale propriétaire, et donc sur les loyers, baisse d'un coup (elle représente les 2/3 des loyers dans les simulations concernant un des projets de lieu).

Les habitants-locataires du lieu peuvent théoriquement baisser les loyers dans les mêmes proportions. Ils peuvent aussi décider d'affecter une part des loyers au service d'autres lieux du CLIP, comme cela se fait au Mietshäuser Syndikat sur une base volontaire (alimentant un fond qui sert notamment au démarrage des projets) et différente pour chaque lieu.

A ce stade de l'avancement du CLIP, rien n'est fixé, mais nos réflexions sur le sujet nous font pencher sur la création d'une structure dédiée à la collecte de ces contributions solidaires, qui serait dupliquée suivant le modèle CLIP, mais séparée juridiquement.

Une autre question qui est souvent soulevée est l'inégalité entre les habitants qui auront payé un loyer pendant la phase de remboursement des emprunts et les autres habitants, peut-être arrivés entre temps, qui pourront bénéficier d'un loyer beaucoup plus bas. Il n'y a évidemment pas de réponse à donner à cette objection car elle présuppose que les collectifs humains doivent forcément fonctionner sur la base d'échanges donnant-donnant, et que c'est là le fondement de la justice.

Or, on peut aussi vouloir raisonner autrement : quand une personne donne à une autre, c'est peut-être une troisième personne qui lui rendra quelque chose d'autre. Il faut plutôt tendre vers une solidarité globale (communiser) sur la base de dons et d'obligations, plutôt vers cet amoncellement d'échanges et de contrats qu'est précisément l'économie.

Cependant, sur un plan pratique, il peut aussi être intéressant de lisser dans le temps la baisse des loyers, en contractant des prêts sur des durées différentes (les prêts directs, avec des taux d'intérêts faibles, pouvant s'étaler plus longtemps que les prêts bancaires).

Par ailleurs, l'association CLIP nous paraît être le lieu politique pertinent pour aborder et résoudre les conflits touchant à l'usage des lieux, comme nous l'avons dit précédemment. De plus, de façon pour l'instant informelle, une de nos motivations à faire le CLIP est aussi de nous donner la possibilité de passer d'un lieu à l'autre, en ville et en campagne.

[« Apéri'CLIP le 7 février 2011 - Apericlip du 01 Mars 2011 au Café d'Aligre à 19h00 »](#)

Pour un archipel de lieux en propriété d'usage

Par deun le jeudi 10 février 2011, 16:49 - [Le CLIP ? C'est quoi ?](#) - [Lien permanent](#)

La propriété d'usage d'un bien est une propriété légitimée par l'usage de ce bien par son propriétaire, plutôt que par un titre de propriété qui s'acquiert contre de l'argent. Dès lors, comment s'acquiert la propriété d'usage ? Comment partir d'un lieu en propriété d'usage sans tout perdre pour habiter ailleurs quand ce n'est plus possible ou désirable de rester là où on a vécu ? Nous esquissons ici quelques réponses.

Les alternatives à l'économie dominante impliquent le plus souvent de restaurer un lien social qui aurait été perdu au contact du calcul égoïste, du capitalisme financier, de l'économie triomphante, etc. Ainsi, il s'agira de « réintégrer » les relations économiques dans l'ensemble des relations sociales, afin d'établir un « nouvel équilibre » prenant en compte la convivialité, la proximité, la solidarité, l'égalité. Quelles sont ces relations économiques à réaménager ? Ce sont les relations entre clients et fournisseurs, entre employés et employeurs, entre travailleurs de divers secteurs et entreprises. Agir sur ces relations pour y introduire des priorités non-économiques, voilà la perspective de l'économie sociale et solidaire.

Habitat : De l'antispéculation à la démarchandisation

L'habitat groupé se propose ainsi de remettre sur pieds des relations de voisinage, en les formalisant pour qu'elles puissent servir de cadre aux habitants pour réaliser l'achat en commun d'un bâtiment, à sa gestion collective, au partage de pièces communes. Sans renier la pertinence de ces objectifs, la perspective d'une propriété d'usage, telle que proposée par le CLIP, se situe pourtant dans une autre visée. Le CLIP ne propose pas de réparer le lien social par l'avènement d'une « autre économie ». Il ne vise pas à compenser les effets délétères de l'économie sur la qualité du lien social, mais plus fondamentalement à briser l'hégémonie que l'économie exerce sur la façon dont les liens se font et se défont entre les individus qui composent notre société. Car si l'économie a pu devenir la mécanique privilégiée du lien social, ce n'est pas tant du fait de son efficacité à répondre à des besoins (preuve en est le dénuement matériel constant d'une grande partie de la population), mais plutôt par la possibilité qu'elle donne à chacun de se séparer des autres, des communautés, des familles... et de toutes les choses matérielles qui leurs sont inextricablement liées. Si je veux quitter ma communauté, ma famille, mon couple, le scénario est toujours le même : ce que je peux prendre avec moi, je le prends, le reste je le revends. Le reste c'est tout ce qui ne peut pas être mobile comme les personnes, les terrains, les immeubles, les appartements, en un mot l'immobilier. En marchandisant ces lieux de vie, l'économie permet donc aux relations humaines de se défaire et de se refaire... ailleurs.

C'est bien ce « service » particulier au cœur de la vie sociale qui donne toute sa puissance à l'économie. Et il n'est pas du tout logique de s'inquiéter de cette puissance en ne s'occupant que de nouer des liens sociaux dont on confiera par ailleurs le dénouement à la sphère économique. On peut certes à juste titre « recréer du lien social » (même si il y aurait beaucoup à dire sur ce sujet), mais il faut aussi garder à l'esprit que les liens sociaux sont forcément voués à se défaire un jour ou l'autre, ne serait-ce que parce que nous sommes vivants. Sans envisager d'alternative à la démarchandisation (et pas seulement à la spéculation), les efforts effectués pour que les liens incluent des dimensions non économiques auront été vains, puisque leurs détachements alimenteront in fine la puissance économique. En effet, à chaque fois qu'un lien se défait, une marchandise est vendue. Pour acquérir les moyens de son achat, l'acheteur doit alors produire un effort quelconque tant qu'il contribue à la valorisation économique (ce qui caractérise le travail à notre époque), alors même que son objectif est de satisfaire un besoin particulier, comme celui d'habiter quelque-part. Car on ne sait plus guère se détacher des choses qu'en les faisant passer par l'état de marchandises, cet état suspendu où une chose est déjà abandonnée, sans pour autant s'être encore attachée à un nouvel utilisateur. Pour autant, les attachements des gens aux choses – qui fondent le cadre concret des liens que les gens entretiennent entre eux – ne peuvent-ils être rompus et recomposés que par le système marchand ? N'y a-t-il que la promesse d'une réalisation monétaire future pour servir de catalyseur à la constitution de liens évolutifs ? La propriété « privée » est-elle la seule garantie que des choix pourront être fait librement et sereinement ?

Pour que des habitats cessent d'être marchandisés

La propriété d'usage est l'institution d'une garantie en dehors de l'économie marchande. La perspective dans laquelle nous situons cette propriété d'usage n'est donc pas la restauration du lien social sur une base marchande inchangée. Il s'agit justement d'éviter la marchandisation des choses en proposant de nouvelles formes de détachement et d'attachement. Les choses ne transiteraient plus par des formes marchandes. Des collectifs se chargent des moments où les liens entre les gens et les choses de défont, et assurent un genre de transition en remplacement de ce que permettait la marchandisation.

Dans le domaine de l'habitat, l'association CLIP joue le rôle d'instance de veille sur la revente d'un lieu en empêchant sa réalisation. La propriété est néanmoins maintenue dans son sens premier, c'est-à-dire comme un attachement durable et légal entre des gens et des choses. C'est pourquoi la propriété d'usage ne signifie aucunement la collectivisation ou une propriété collective de lieux de vie, mais au contraire la possibilité de s'attacher à un lieu autant qu'il est possible, tout en empêchant la valorisation ultérieure d'un tel attachement par une somme d'argent.

A terme on peut espérer que de nombreux réseaux similaires au CLIP assurent ensemble une transition complète : se défaire d'un lieu de vie, et s'en attacher un autre, en minimisant les interactions monétaires sans pour autant s'appuyer uniquement sur des relations personnelles ou informelles.

Ce que le CLIP se propose de faire

Dans l'immédiat, l'ambition du CLIP est plus modeste mais ce qu'il propose est fondamental : fournir des statuts juridiques valides permettant à des usagers de jouir collectivement des mêmes droits qu'un propriétaire, bien qu'ils ne puissent disposer d'une propriété pleine et entière, en particulier en ce qui concerne la vente.

Ces statuts doivent garantir juridiquement les principes suivants :

- Un collectif d'usager (donc une définition de ce qu'est être usager), dirigé par l'ensemble de ses membres ;
- Un collectif de veille rassemblant les collectifs d'usagers, ainsi que d'autres membres partageant l'objectif d'instituer une propriété d'usage. Il sera dirigé par l'ensemble de ses membres ;
- Une personne morale propriétaire d'un lieu, dirigée et gérée par le collectif des usagers du lieu;
- Au sein de la personne morale propriétaire, le collectif de veille intervient (droit de veto) sur toutes les décisions touchant la propriété (modification des statuts, vente, hypothèque etc.) ;
- La possibilité pour les usagers de faire usage des lieux à titre gratuit, ou moyennant un loyer en dessous des prix du marché ;
- Limitation des pouvoirs et des responsabilités des gérants de la structure propriétaire ;
- Possibilité de dons d'un lieu à un autre.

Le choix de la personne morale détentrice du titre de propriété est particulièrement important. Inspirés par les réalisations du [Mietshäuser Syndikat](http://www.syndikat.org/index.html?s_home_fr.html) (http://www.syndikat.org/index.html?s_home_fr.html), nous avons dans un premier temps pensé à une structure commerciale, la SARL, dont le collectif d'usagers serait l'associé majoritaire. Un avocat spécialisé nous a cependant montré les failles d'un tel choix en droit français, dans la mesure où l'objectif « normal » de la SARL (générer et partager un bénéfice entre associés) contredit la mise en œuvre de la propriété d'usage (la gestion s'exerce au bénéfice d'un des associés). Nous retravaillons donc notre montage au niveau de cette personne morale, qui adoptera probablement une forme d'association ou de société civile.

- CLIP association loi 1901
- ~
- 2006-2010
- ~
- clip.ouvaton.org

- La Brique, 3 janvier 2011 -

<http://labrique.net/numeros/numero-22-avril-2010/enquete-sur-l-habitat-cooperatif/article/le-clip-autogere-et-antispeculatif> [<http://labrique.net/numeros/numero-22-avril-2010/enquete-sur-l-habitat-cooperatif/article/le-clip-autogere-et-antispeculatif>]

- 20 minutes, 30 février 2011 -

Ils habitent par dessus le marché

« Habiter ensemble c'est bien, assurer la pérennité du lieu indépendamment de l'économie en général, et du marché immobilier en particulier, c'est mieux », affirme Georges, membre du CLIP (Collectif de Libération de l'Immobilier Privé). Le CLIP reprend un principe déjà réalisé en Allemagne par le Miethäuser Syndikat. Ce réseau fédère déjà une cinquantaine de lieux d'habitations, dont le statut juridique empêche qu'ils soient revendus. En dehors de la revente des habitations, empêchée par les statuts du CLIP, les habitants ont toute latitude pour aménager et entretenir leurs lieux de vies. Généralement, des équipements sont mis en commun (cuisine, buanderie, etc) et des locaux sont prêtés aux associations extérieures, le reste étant privé. "Nous voyons la question le logement au delà du lieu d'habitation individuel. Cela comprend le voisinage, l'entraide, la mise en commun d'espaces et de matériel, les choix en matière d'énergie et d'architecture, ainsi que l'hospitalité et la mise à disposition de lieux pour l'extérieur". Sur le plan de l'acquisition des lieux, ce sont les loyers des habitants qui servent à rembourser les prêts souscrits au nom de la société propriétaire. « Le départ d'un locataire ne met pas en péril un lieu, comme c'est le cas pour un sociétaire disposant d'une partie du capital, par exemple dans le cadre d'une SCI (société civile immobilière). Le fait d'habiter le lieu n'est pas



subordonné au fait d'y avoir mis de l'argent », précise Fatiha du CLIP. Quand l'immeuble a été payé, les loyers diminuent et servent à aider les autres projets du même type. « En somme, il s'agit d'un logement social organisé par les habitants eux-mêmes, plutôt que par un organisme public ou une société HLM. »

APPEL Le principe du CLIP peut s'appliquer à des projets existants sous une autre forme juridique. Par ailleurs, un premier projet parisien est en cours de réalisation, que vous pouvez aider via des dons et des prêts d'argent. Vous trouvez informations supplémentaires et adresse sur le site <http://clip.ouvaton.org>

LA BRIQUE.NET

Infos et enquêtes de Lille et d'ailleurs

Le CLIP, autogéré et antispéculatif

3 janvier 2011 par La Brique  antispéculatif – autogéré – clip



Encore en chantier, les initiatives CLIP ont pour but de construire un parc immobilier à propriété d'usage antispéculatif et autogéré. À ce jour, on en compte deux à Paris, « Zelda » et « Chez Louise et Michel ».

L'innovation réside ici dans un autre rapport à la propriété, qui n'est perçue qu'en terme d'usage. Les gens du CLIP ont conçu un modèle de coopérative d'habitants adapté du *Miethäuser Syndikat* en Allemagne, dont l'origine remonte aux squats des années 70 et 80.

Réunis d'abord en collectif informel depuis fin 2005, l'objectif commun de cette vingtaine de personnes est « *de créer un réseau d'organisation globale du logement autour de la notion de propriété d'usage et de l'habitat* » nous dit Aurélie, impliquée dans l'initiative Chez Louise et Michel. Le CLIP est une SARL qui a donc pour ambition de fédérer les structures, de devenir une sorte de coopérative de coopératives. Son intérêt ? Pallier le manque de thunes récurrent et la méconnaissance des systèmes de financement ainsi que partager les savoir-faire : « *Au fil des années, les projets les plus anciens se retrouvent avec des bénéfices, 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.* » [1] Pour Aurélie, quelques garde-fous doivent garantir l'activité coopérative du CLIP : « *La clé de la réussite est de ne jamais au grand jamais avoir de permanents mais plutôt des gens payés sur des missions.* »

Les compères se lancent doucement dans la construction d'un fond solidaire qui sera à terme approvisionné par les locataires [2], ce qui donne un côté antispéculatif à l'aventure.

Qui décide ?

Imaginez un projet d'habitat qui s'intègre au réseau CLIP. Les habitant-es auront le monopole des décisions qui touchent à son autogestion : « *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 ?* » Par contre, le CLIP posséderait un droit de veto « *en cas de revente des locaux, [de] fragmentation en propriétés individuelles ou lors d'attaques similaires sur les bâtiments [...] au même titre que l'association des habitants, définie en SARL* » 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.

« Chez Louise et Michel », une des priorités est « *de ne pas se rendre dépendant des pouvoirs publics* », d'où « *la recherche de financements alternatifs, notamment des emprunts directs entre des particuliers et la*

Enquête sur l'habitat coopératif



A voir également

[Une association pour l'Habitat \(...\)](#)

[On achète un immeuble ensemble \(...\)](#)

[« Village vertical »](#)

[Anagram, vingt ans d'habitat \(...\)](#)

[Habitat groupé, habitat coopératif](#)

► Les plus lus

[Anagram, vingt ans d'habitat partagé](#)

[« Village vertical »](#)

[Le CLIP, autogéré et antispéculatif](#)

[Une association pour l'Habitat Ecologique Partagé](#)

[Habitat groupé, habitat coopératif : Résistances ou conformismes ?](#)

[On achète un immeuble ensemble ?](#)

SARL » Une souscription est aussi lancée et des apéri'clip se succèdent chaque mois à Paris [3].

Pas besoin de capital

Les gens de Chez Louise et Michel veulent autoconstruire en paille un « *espace pensé en termes collectifs, avec des espaces privés, collectif et semi-privés, c'est-à-dire utilisés par tout le collectif mais pas en même temps.* » Dans la même logique, Aurélie souligne leur volonté de ne pas être moins de vingt personnes, ce qui permet de garder « *une liberté par rapport au collectif* ». Enfin, ils conçoivent aussi leur futur lieu comme « *un espace politique et public (pour des proj', des débats...) qui serait complètement séparé de l'espace d'habitat* ».

Les initiatives CLIP partent d'une critique du co-habitat et de l'accession collective à la propriété qui pourraient tendre à n'être qu'une solution regroupée du capital pour vivre collectivement. Voilà pourquoi la question de l'argent et du capital est centrale : « *Pas besoin de capital pour entrer dans ce projet, et y entrer ne donne pas droit à des échanges marchands.* » Avec ce fonctionnement, les gens de Louise et Michel veulent rouvrir « *des possibles en matière de logement, entre le fait de ne pas avoir besoin d'argent pour avoir un lieu au sens de l'usage, cela permet à beaucoup de gens de pouvoir réinventer d'autres projets et manières de vivre, de reprendre nos vies en main.* »

Notes

[1] Document de présentation du CLIP.

[2] Les CLIPs ne sont pas des coopératives de locataires car ces dernières impliqueraient l'idée d'une participation symbolique au capital de la coopérative : « *Nous ne voulons pas que le droit d'habiter se fasse sur la base d'une participation financière à un quelconque capital.* »

[3] Lettre Info CLIP, dispo sur le net. Apéri'Clip, annoncé sur Démosphère.

A propos de LA BRIQUE

Un média libre et indépendant sans être un brûlot propagandiste, ni un organe militant. La Brique n'est attachée à aucune organisation, aucun parti, aucune institution. La Brique n'a donc que faire des discours de bonnes intentions. Que les responsables politiques tendance « sociale », les élites syndicales,

Abonnez-vous (RSS) Quant aux réactionnaires, gaullistes, fascistes, de droite ou autres centristes... La Brique est en bref et en continu et sera impitoyable (...)

[En savoir plus »](#)

Fils de nouvelles RSS

La Brique → [Abonnement](#) | [Points de vente](#) | [Administration](#)
Thème par ST@N | Fait avec SPIP

Thèmes

[lesbophobie](#)
[Cellules révolutionnaires](#)
[Boulangerie occupation](#)
[hervé marie morelle FN](#)
[Plomb gauche](#)
[presse indépendante](#)
[Algérie Bavure](#)
[Antiterrorisme HADOPI](#)
[BD](#)