

Christophe Houdebine, ancien entrepreneur général, a souhaité à 40 ans (en 1995), quitter un grand groupe dont il était le Directeur Régional PACA, **pour mener un projet entrepreneurial sur le sujet du « logements des actifs »**. Il a développé un petit Bureau d'Étude Technique qui intervenait en maîtrise d'ouvrage déléguée au profit de S3C (Société Civiles Coopératives de Construction). C'est cet outil coopératif qui a été utilisé de 1998 à 2004 pour mener à bien les projets.

Une petite équipe s'est constituée autour du gérant. **L'apparition de « l'ovni » Scic a été considéré comme un outil permettant de stabiliser les partenariats** et d'éviter de constituer des S3C - très lourdes à gérer – pour chaque opération. Ces créations de S3C étant par nature tardives, les contrats étaient incroyablement compliqués à expliquer aux tiers.

Le choix de la Scic a été retenu car il permettait de monter un tour de table, faible en capital mais riche en notoriété et en respectabilité (deux villes, une entreprise sociale de l'habitat, un CIL, 3 banques, des salariés). Or en France c'est essentiel car les porteurs de projet coopératif sont souvent perçus comme de sympathiques amateurs. Il faut se battre pour démontrer la réalité de son professionnalisme.



L'ACTIVITÉ

La Scic intervient essentiellement à la demande des collectivités locales qui constatent des problèmes d'accession à la propriété sur leur territoire :

- * **Réalisation des études de faisabilité** voire des études de marché, incluant souvent des demandes de permis de construire ;
- * **Présentation aux élus des bouquets d'innovation** susceptibles de faire « bras de levier » sur les possibilités d'accession ;
- * **Recherche de candidats à l'accession** quand le permis de construire est obtenu et purgé de recours ;
PS : intervention parfois à ce stade sans purge du permis de construire sous réserve du soutien de la commune.
- * **Décision de lancement de l'opération** lorsque les candidats solvables sont assez nombreux ;
- * **Achat des terrains pour ensuite revendre des logements aux coopérateurs**, par le biais de VEFA - Ventes en État de Futur Achèvement - parfaitement sécurisées ou par voie de ventes achevées (méthode traditionnelle).

Nombreuses innovations techniques, financières et juridiques comme :

DISPOSITIF URBAN CASTOR®

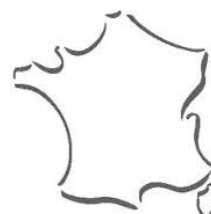
Proposer une part minimale (pour les parties privatives seulement) d'auto-construction individuelle dans un cadre maîtrisé.

DISPOSITIF "TOUS CASTORS"

Proposer une part minimale d'auto-construction collective pour quelques parties communes (essentiellement les finitions intérieures et les espaces verts).

LE PROJET

- ➔ Être **un outil au service des collectivités** permettant de gérer leurs priorités en termes d'accession sociale à la propriété ;
- ➔ Promouvoir **des projets éco-responsables** performants et à faibles coûts de maintenance ;
- ➔ Participer aux **recompositions urbaines** avec des groupes d'habitants citoyens ;
- ➔ Que chaque famille puisse **réaliser son rêve d'accession à la propriété** sans stress ni déconvenue.



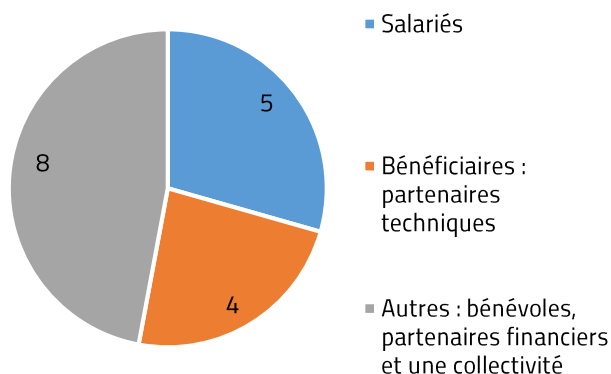
Interventions à **Lille, Paris, Dijon, Lyon, Valence, Marseille, Nice** avec 3 agences à Paris, Lyon et Nice.

LES PARTIES PRENANTES

Les initiateurs

Christophe Houdebine, l'actuel gérant. Il a fédéré autour de ses idées un petit groupe de cadres.

17 associés distingués dans 3 catégories d'associés

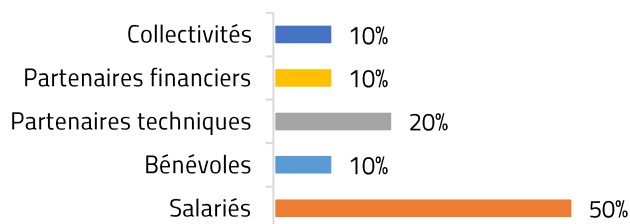


Vie coopérative

Elle est plutôt informelle. Tous les salariés prenant au moins deux à trois fois par semaine leur déjeuner ensemble, c'est là que cela discute et décide. Les bénévoles viennent souvent visiter la Scic au rythme de deux fois par mois. Ils donnent leur point de vue. Les autres partenaires sont beaucoup moins présents.

5 collègues de vote

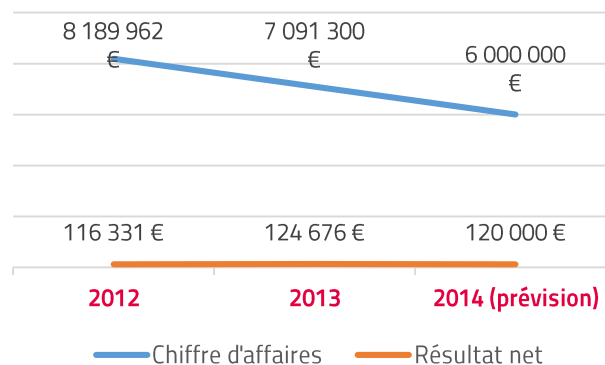
Règles de pondération des voix en Assemblée générale :



REPÈRES ÉCONOMIQUES

Capital social (2005) : 8 000 €

Capital social (2014) : 13 000 €



Réserves impartageables

83 % des résultats affectés aux réserves impartageables en 2013, près de 95% en 2014.

Au 31 décembre 2014 les réserves sont de 600 000 €.

Estimation – répartition du chiffre d'affaires

Avec des opérateurs privés : 100 %

CONTACT

Christophe HOUDEBINE, gérant

contact@urban.coop

www.urban.coop

0 810 61 01 40

4 rue Maurice Maccario

06000 NICE

Pour découvrir le statut Scic ou connaître d'autres Scic, rendez-vous sur le site : www.les-scic.coop

lescic
SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES
D'INTÉRÊT COLLECTIF