

Habiter ensemble, une impossibilité française ?

Les coopératives d'habitation, le renouveau d'une idée difficile à mettre en place en France.

Synthèse

Matthieu Pedernana

Directeur de mémoire : G. Desevéddavy

Introduction

Depuis quelques années, la France et le monde traversent plusieurs crises majeures : crise environnementale et réchauffement climatique, crise du logement et augmentation du nombre de personnes en attente de logement, crise sociale et appauvrissement d'une partie de la population... Aucune réponse globale à cette situation n'a encore pu être apportée malgré de nombreuses réformes mises en place par les différents gouvernements successifs.

Pourtant, certaines solutions sont actuellement expérimentées par le secteur de l'économie sociale et solidaire à travers des réalisations à petite échelle. Ces expériences pourraient se reproduire sur l'ensemble du territoire français si elles pouvaient apporter une réponse partielle aux problèmes rencontrés par la société française¹.

Une réponse à la crise du logement peut exister par la création d'une « *nouvelle voie au logement* »². Cette formule utilisée par Habicoop³ pour promouvoir les coopératives d'habitation, place la propriété collective du logement entre propriété privée et location. Cette alternative, portée le plus souvent en France par des groupes militants actifs dans les domaines du social et de l'écologie revendique la création d'un statut permettant de développer, tels que cela se fait dans de nombreux pays frontaliers⁴, les coopératives d'habitation. Celles-ci allient propriété collective, préoccupations environnementales, action sociale et d'insertion et réponse alternative au mal-logement des plus démunis.

Les coopératives d'habitation sont une des tendances du mouvement coopératif dans le secteur du logement. Ces différentes tendances sont regroupées sous le terme de **coopératives d'habitat** par N. Roux⁵.

Les deux catégories les plus importantes sont les **coopératives de logement** qui sont principalement des sociétés de production de logement mais où la participation des habitants dans la coopérative est faible et les **coopératives d'habitation** qui sont plutôt des coopératives de gestion dans lesquelles les habitants sont fortement investis car propriétaires en commun de la société ou association qui possède leur logement.

Mais quelque soit le type de coopérative, celle-ci respecte la définition suivante, appliquée au domaine du logement : *“Une coopérative est une association autonome de personnes volontairement réunies pour satisfaire leurs aspirations et besoins économiques, sociaux et culturels communs au moyen d'une entreprise dont la propriété est collective et où le pouvoir est exercé démocratiquement”*⁶.

Ce mémoire pose donc la question de l'existence des coopératives d'habitation en France et de la possibilité de redéployer ce statut dans le contexte social actuel.

Ces coopératives ont une longue histoire en France qui se confond souvent avec celle du logement populaire. Elles ont existé depuis le XIX^e siècle puis disparu au gré des réformes législatives au cours du XX^e siècle et ce pour des raisons pas forcément très claires.

¹ Y. Maury, *Les coopératives d'habitants, méthodes et pratiques d'un autre habitat populaire*, Bruxelles, Ed. Bruylant, 2009

² D'après Habicoop, extrait de la lettre d'informations sur les coopératives d'habitation

³ Habicoop, association lyonnaise de promotion et de soutien aux coopératives d'habitants

⁴ Particulièrement dans les pays d'Europe du Nord, en Suisse, en Allemagne et en Italie

⁵ Communication de Nicole Roux et Sylvette Denèfle au colloque international RULESCOOP 2007

⁶ Définition de la déclaration de l'Alliance Coopérative Internationale de 1995

De plus, le marché du logement populaire français est dominé par le logement social dit HLM. Dans le même temps, le marché du logement privé est dominé par la propriété individuelle⁷. Les coopératives peuvent-elles vraiment trouver leur place dans ce contexte alors que l'accès social est très réglementé et que les aides de l'Etat pour le logement social sont en baisse ?

A travers ces questions et l'étude des réalisations de coopératives d'habitation en cours ou projetées nous essaierons de comprendre pourquoi les coopératives ne sont pas plus nombreuses en France alors qu'elles ont toute leur place dans les pays voisins en tant qu'acteurs du logement populaire et en tant que réponse à la crise du logement.

⁷ Enquête INSEE 2003

I - Les coopératives d'habitat, une idée, plusieurs modèles :

Les coopératives d'habitat sont une idée déjà ancienne et se sont développées partout dans le monde à partir de deux idées, le refus de la spéculation et la réduction des coûts à travers une mutualisation des ressources, de la construction, des espaces communs et une certaine forme de vie commune. Comme toute coopérative, elles respectent quatre valeurs fondamentales que sont la démocratie, la propriété collective, l'impartageabilité des réserves et la solidarité.

Peu à peu, différents types de coopératives d'habitat ont vu le jour, encadrées par des statuts juridiques évoluant avec la société. Pourtant, on peut définir deux modèles principaux récurrents qui sont les **coopératives de logement**, et les **coopératives d'habitation**⁸.

Les coopératives de logement sont tournées vers la production de logements à prix « coûtant ». Elles se rapprochent de la promotion immobilière si ce n'est que les prix sont calculés au plus juste et que les habitants peuvent participer à la création de leur logement.

Les coopératives d'habitation sont un modèle de propriété collective et de gestion du bien immobilier dans lequel les habitants sont plus impliqués. Ils sont d'ailleurs collectivement propriétaires de la coopérative et locataires de celle-ci.

En France, le mouvement coopératif autour de l'habitat n'est plus un mouvement très actif et innovant tel qu'il a pu l'être, mais les **coopératives publiques HLM** sont toujours un acteur reconnu de l'accession sociale personnalisée à travers leurs nombreux projets expérimentaux. Les **coopératives privées** ont presque disparu de fait, mais l'idée d'une autre possibilité d'accès au logement persiste et de nombreux projets réapparaissent aujourd'hui et se développent avec le soutien actif des collectivités et élus locaux.

Ces groupes-projets proposent un modèle de location coopérative proche de ce qui a pu exister avant 1971 mais y incluent des intentions sociales et écologiques. Ils veulent ainsi proposer une réponse aux crises écologiques et sociales. Ils définissent celles-ci comme « une nouvelle voie au logement »⁹. Elles ne viendraient pas remplacer les deux systèmes existants de la propriété et de la location, mais viendraient au contraire proposer une alternative.

II - L'habitat coopératif des montages juridiques particuliers

En France, il existe plusieurs statuts possibles pour l'habitat coopératif, c'est-à-dire une société dans laquelle les habitants sont à la fois **locataires** de la société et **collectivement propriétaires** à travers la détention de parts-sociales.

Les coopératives d'habitation sont **un modèle particulier de propriété collective**, mais il peut être utile de s'intéresser aux différents statuts permettant la propriété collective et une gestion simple des espaces collectifs et privés afin de connaître ces différents statuts et leurs avantages et inconvénients.

Une propriété est collective lorsqu'elle est fractionnée entre plusieurs personnes possédant un droit de propriété. Il s'agit alors d'un fractionnement « horizontal » au contraire du fractionnement

⁸ Définitions de Nicole Roux et Sylvette Denèfle au colloque international RULESCOOP 2007

⁹ B. Darragon in Les coopératives d'habitants, une innovation citoyenne, Habicoop, 2008

« vertical » qui est celui entre un nu-propiétaire et un utilisateur des droits de propriété¹⁰. Ce fractionnement peut prendre la forme d'une **personne morale propriétaire** du bien immobilier (il s'agit alors d'une SCI ou d'une société coopérative), soit celle de la **réunion de plusieurs parts sociales** qui constitueront cette propriété (dans ce cas, on parle d'indivision ou de copropriété).

De plus, les coopératives d'habitation ne sont qu'une branche du mouvement de l'habitat groupé, elles ont en commun avec celui-ci de nombreuses valeurs dont celui des espaces partagés et de l'autogestion. D'autres structures se revendiquent aussi de l'habitat coopératif et de la propriété collective sans pour autant vouloir complètement s'établir avec un statut de société coopérative. C'est plus particulièrement le cas pour le Clip¹¹ qui développe un système de copropriété à travers une SARL propriétaire du logement et des associations de locataires membres de celle-ci ou de certains habitats groupés construits par des membres du MHGA¹² ou aujourd'hui du réseau Habitat Groupé.

III - Les coopératives d'habitation, les raisons d'une disparition

Les coopératives d'habitation, en tant qu'organisation permettant la propriété collective d'un ensemble de logement sous un statut coopératif n'existent plus en 2009. Seules restent encore des coopératives HLM qui se sont centrées sur la construction et l'accession sociale. Ceci est du à l'évolution de la législation au cours du XX^e siècle. Il est intéressant donc d'étudier la transformation qui fait passer les coopératives d'habitat d'acteurs militants du droit au logement des plus pauvres à travers la propriété collective ou individuelle à celui de simple prestataire de construction à prix coutant.

Ces raisons sont à la fois politiques et économiques mais le discours porté sur l'interdiction de la propriété collective par la loi Chalandon de 1971 est uniquement basé sur la protection des habitants et de leur investissement. Cela peut expliquer les difficultés d'aujourd'hui dans la mise en œuvre de cette propriété collective.

Encouragées à la fin du XIX^e siècle par Napoléon III¹³ et les syndicats qui y voient un moyen de éduquer les ouvrier et de développer la propriété, les coopératives se développent peu à peu dans le sillage de la mouvance HBM. Elles profitent des aides accordées par l'Etat pour réduire la crise du

¹⁰ Tout ce paragraphe est construit en référence au texte de N. Lemoine, « Démembrement ou fractionnement de la propriété en droit français Vers la constitution d'un droit réel entre location et accession ? Analyse socio-juridique prospective d'un statut intermédiaire d'occupation du logement » in *Démembrement et fractionnement de la propriété* PUCA Paris 2001 pp. 19-23

¹¹ Le Clip est une association qui promeut l'habitat coopératif sur le modèle allemand des « Miethäuser Syndicat » qui sont en fait des Sarl constituée de deux sociétaires, le Clip garant de la pérennité de la coopérative et l'association des habitants qui prend toutes les décisions relatives à l'habitat et à la vie collective.

¹² Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré, très actif entre les années 70 et 80, qui associe les habitants dans une propriété collective partagée sans pour autant s'arrêter particulièrement sur les statuts de celle-ci.

¹³ La société coopérative immobilière des ouvriers de Paris est considérée comme la première coopérative d'habitation en France. Elle est située avenue Daumesnil dans le XIII^e arrondissement.

logement pour développer de nouveaux statuts d'accèsion au logement tels que la **location coopérative**¹⁴ ou la **location-accession**¹⁵.

Puis suite à la seconde guerre mondiale, elles deviennent un des acteurs majeurs de la reconstruction et se développent sur tout le territoire français. Leur action est plus que symbolique, en particulier celles des **Coopératives Ouvrières de Logement (COL)** ou Castors¹⁶ qui permettent la reconstruction de milliers de logements en autoconstruction pour les classes populaires. La **location-accession** devient un mode d'accèsion à la propriété efficace. Ces coopératives de construction ne sont pas les seules à se développer, les coopératives d'habitation se développent aussi et proposent un nouveau système de propriété partagée. Elles deviennent des structures regroupant des centaines de coopérateurs et gérant des plusieurs opérations de logements. Ceux-ci ne peuvent plus décider du fonctionnement des structures et s'impliquer dans la gestion. Elles sont aussi confrontées à de graves problèmes financiers et certaines font faillite.

Deux décisions politiques viennent freiner ce développement et remettre en cause l'existence même des coopératives d'habitation. Ce sont la **circulaire Chochoy** et la **loi Chalandon**¹⁷ de 1971. Elles séparent les coopératives entre accèsion, location et propriété collective. Ceci marque la fin des coopératives permettant la propriété collective et l'implication des habitants dans le projet. Ces lois permettent malgré tout l'émergence d'un débat au sein des coopératives et celles-ci, particulièrement les coopératives HLM deviennent force de proposition et d'expérimentation dans le domaine de l'accèsion sociale.

A partir des années 90¹⁸ et dans un contexte de forte crise du logement, les coopérative HLM récupèrent une partie de leurs prérogatives disparues. Mais il faut attendre 2006 pour qu'un statut¹⁹ permettant de nouveau une véritable propriété collective voit le jour. Ce n'est toujours pas la coopérative d'habitation souhaitée par les associations de promotions, mais la direction est prise.

Pourtant, il est possible de remarquer que les lois interviennent toutes dans le sens de la propriété privée individuelle qui paraît être la voie naturelle du logement en France²⁰. Ce sont seulement dans les moments de crise aigüe que les marges sont explorées et les expérimentations étudiées afin de trouver d'autres possibilités de sortie de crise.

¹⁴ La location-coopérative est une formule de location qui se caractérise par l'octroi au locataire d'un droit d'usage cessible et transmissible en contrepartie d'une contribution au financement de la construction. Elle crée un statut d'occupation intermédiaire entre la location simple et l'accèsion à la propriété et peut être considérée comme un régime de propriété collective.

¹⁵ La location-accession est une formule juridique intermédiaire entre la location et l'accèsion à la propriété, qui vise en priorité les familles aux revenus modestes et moyens, exclues du marché de l'accèsion. Il s'agit d'un contrat de transfert de propriété d'un logement au terme d'une période de jouissance à titre onéreux dudit logement. Cette période préalable à la phase d'accèsion est un test de la capacité du ménage à accéder et à constituer un apport personnel

¹⁶ Les premiers groupes de Castors prennent souvent le nom de Coopérative Ouvrière de Logement (COL). Ils sont fondés dès 1947 à Bordeaux. M. Vilandrau, *L'étonnante aventure des castors, l'autoconstruction dans les années 50*, L'Harmattan 2002

¹⁷ Loi n°71-579 et Loi n°71-580 du 16 juillet 1971 ou loi Chalandon

¹⁸ Rapport d'Alain Lipietz (économiste et directeur de recherche au CNRS) relatif à la lettre de mission du 17 septembre 1998 adressée par Madame Aubry, Ministre de l'Emploi et de la Solidarité à A. Lipietz sur L'OPPORTUNITÉ D'UN NOUVEAU TYPE DE SOCIÉTÉ A VOCATION SOCIALE

¹⁹ SCI d'accèsion progressive à la propriété dans le cadre de la Loi ENL (Engagement National pour le Logement)

²⁰ En 2007, 57.4% des français sont propriétaires (ou accédants à la propriété) et 56,7% des français vivent en maison individuelle. (Compte annuel des logements 2007 édité par le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer)

IV - La coopérative d'habitation, un statut en développement

Les coopératives d'habitation, bien que toutes différentes ont un fonctionnement semblable assez bien réglé en ce qui concerne la création du groupe de coopérateur, son fonctionnement et le remplacement d'un coopérateur. Ces règles sont inscrites le plus souvent dans une charte à laquelle chacun peut se référer. Le principal point qui différencie coopérative et SCI ou copropriété est la collectivité du bien et donc l'acquisition de celui-ci par une personne morale qui est emprunteuse en son nom propre. Les coopérateurs achètent ensuite peu à peu des parts sociales à cette personne morale ce qui permet de rembourser l'emprunt. Le montant d'achat mensuel de ses parts, ajouté au loyer comprenant charges et provisions pour réparations constitue la redevance qui est due chaque mois à la coopérative.

En 2009, malgré les avancées de ces dernières années et le travail effectué par les associations ressources²¹, il reste de nombreux points qui empêchent la création de coopératives d'habitation pérennes et attractives sur le long terme, particulièrement au niveau financier ou des responsabilités des habitants-coopérateurs en cas de dysfonctionnement de la coopérative.

Les deux principaux statuts envisagés sont la société civile immobilière (SCI) et ses différentes déclinaisons et la société commerciale (SA ou SARL) coopérative. Les implications ne sont pas les mêmes car ces deux sociétés ne relèvent pas du même droit, la SCI étant de droit privé et soumise à des impôts spécifiques peu onéreux. De plus ses statuts sont très souples et il existe de très nombreuses possibilités d'occupation et de partage des bâtiments²². En tant que société commerciale, la coopérative est, elle, soumise au droit des sociétés, plus lourd à gérer, mais présentant aussi plus de garanties pour les coopérateurs. Le principal obstacle au développement de cette forme de coopérative d'habitation est l'imposition de la société.

De plus, le mode d'habiter dans les coopératives, même s'il se veut ouvert à tous et particulièrement aux plus défavorisés est un mode assez restrictif. Puisque de nombreux pièces sont communes et des services sont partagés, cela implique que chacun se connaisse assez bien. Les futurs habitants sont donc cooptés et une personne sur le départ ne peut pas transmettre ses parts à la personne de son choix. De plus, cette nécessité d'avoir un projet commun se marie mal avec le logement social, vu que dans ce cadre les locataires ne choisissent pas leur logement, mais celui-ci est imposé par le bailleur. De même, le mode de gestion proposé par les coopératives d'habitation n'est pas forcément compatible avec la culture et le niveau d'éducation des personnes à bas revenu²³. Cela peut conduire à des dysfonctionnements ou au renfermement de la coopérative.

²¹ Recensement des difficultés juridiques et financières, travail sur l'écriture d'amendements afin de créer un statut de coopérative d'habitation, sensibilisation des élus locaux et du grand public à la thématique des coopératives d'habitation

²² « *Bien que la société civile ait été imaginée pour faciliter la gestion de la propriété collective, elle présente une différence fondamentale avec la société coopérative, puisque si elle est une propriété collective parce qu'associée de parts sociales, mais elle préserve dans son principe et dans son aboutissement la propriété privée. La propriété coopérative tend beaucoup plus à préserver une propriété collective. En ce sens la société civile correspond plus à « l'esprit français » tout en présentant de nombreuses souplesses et possibilités « d'aménagement » de la propriété.* », N. Lemoine, op. cit.

²³ « *En résumé, ciblage très social et modèle coopératif se conjuguent difficilement, ce qui pèse sur l'utilité sociale du produit.* » B. Coloos, op. cit., p. 121, d'après les analyses des expériences au Canada et au Portugal.

V - Des projets en devenir

Il y a actuellement un foisonnement de projets de coopératives d'habitation en France²⁴ et plusieurs réseaux se forment autour de cette problématique. Ces réseaux sont portés par des associations de promotions dont l'objet principal est le développement de coopératives d'habitation. Elles créent des outils et de la communication pour promouvoir ce type d'habitat et permettre à des futurs coopérateurs de se rassembler afin de construire leur projet. Ces associations sont actuellement au nombre de quatre qui proposent des modèles différents. Il s'agit du Clip²⁵ en Alsace, de la OPHEC²⁶ en Ile-de-France, mais surtout de l'AERA²⁷ à Toulouse et de Habicoop²⁸ à Lyon.

Pourtant il n'existe pas encore de statut spécifique aux coopératives d'habitat hors HLM, le lobbying de ces associations va actuellement dans ce sens afin de faire évoluer les lois²⁹.

Deux associations principales³⁰ se partagent actuellement le « marché » des coopératives d'habitation. Ces deux associations proposent deux modèles de coopératives différents et n'ont pas forcément la même manière d'envisager les coopératives. Elles suivent des projets concrets en phase d'étude et commençant les phases de réalisation. Un se trouve à Lyon (le Village Vertical, suivi par Habicoop) et l'autre sur Toulouse (l'Arbram suivi par l'AERA).

Habicoop s'appuie sur un statut entièrement lié au statut de société coopérative tel que défini par la loi de 1947. Les habitants du village Vertical sont regroupés dans une coopérative qui sera propriétaire des lieux. Ils n'en seront eux que locataires. En attendant que soit mis en place un statut spécifique aux coopératives d'habitation, ce qui est actuellement le travail le plus important de l'association, les futurs habitants avancent sur leur projet et la définition du programme. Ils sont pour cela fortement soutenus par le Grand Lyon qui leur a cédé un terrain dans une ZAC sur Villeurbanne. Ils prévoient d'emménager en 2011.

Dans le même temps, Habicoop cherche à fédérer un maximum de groupes-projets qui se déclarent en France afin de constituer un réseau fort et de pouvoir partager expériences et avancées. Ce réseau pourrait aussi faire pression sur les politiques de logement afin d'adapter la loi au statut de coopérative d'habitation.

En revanche, AERA fonctionne sur un tout autre système qui est lui beaucoup plus local. L'association a entamé un programme de recherche expérimental en partenariat avec le PUCA et la Fondation de France afin de développer des coopératives sous forme de SCI d'Accession Progressive à la Propriété³¹ (SCI d'APP). Ces coopératives sont destinées à des personnes en dessous des seuils HLM

²⁴ 15 sur le site de Habicoop au 17/08/09, mais des revendications plus importantes dans la presse qui ne se vérifient pas forcément en raison de la difficulté à identifier ces coopératives et à les dissocier des habitats groupés en général (C. Devaux, *op. cit.*, pp. 9-43)

²⁵ <http://clip.ouvaton.org/>

²⁶ Office pour la Promotion de l'Habitat Ecologique Coopératif <http://www.ophec.org>

²⁷ Association Etudes et Recherches autour de l'Architecture, <http://aera.over-blog.com>

²⁸ <http://www.habicoop.com>

²⁹ Le titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre VI intitulé « Sociétés coopératives d'habitation » amendements 768 et 555 au projet de loi « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion »

³⁰ AERA et Habicoop qui suivent un certain nombre de projets et sont reconnus par les acteurs publics au niveau national. L'OPHEC, vient de se lancer dans le suivi d'un groupe-projet sur la Plaine-St-Denis, mais ce n'est pour l'instant qu'un démarrage d'action et il n'est pas possible de savoir si cette action va se poursuivre.

³¹ « Pour répondre aux problèmes de logement, l'A.E.R.A. développe une forme innovante de coopératives d'habitation à vocation sociale et participative. Ce principe, dit d'accession progressive à la propriété vous permet d'acquérir un logement pour un loyer HLM. »

<http://aera.over-blog.com/article-18166910.html>, article consulté le 17/08/09

afin de leur permettre d'accéder à un logement durable convenants à leurs attentes. L'intérêt de cette forme coopérative est le partenariat entre un bailleur social et la coopérative d'habitation. Celui-ci va peu à peu céder l'immeuble à la coopérative au fur et à mesure que les habitants achètent des parts sociales dans celle-ci.

Un premier immeuble va être construit dans un quartier ZUS de Toulouse dans le cadre d'une opération ANRU. Cet immeuble sera occupé par des familles du quartier, mais aussi des personnes de la commune en recherche de logement. Elles ont toute participé à la programmation du bâtiment, mais aussi à sa conception en travaillant avec l'architecte sur leurs désirs particuliers et communs. L'AERA a d'ailleurs établi une méthodologie afin de rendre ce travail plus facile sur les prochains immeubles prévus.

Malheureusement, il existe très peu d'écrits sur ces associations à part ce qu'elles-mêmes ont publié ou écrit. Et c'est sur Internet que se trouvent la plupart des articles. Et comme ces personnes sont très difficiles à rencontrer, il ne m'a pas été possible d'étudier profondément leurs motivations. Pourtant, quelques traits ressortent des articles que l'on peut trouver.

Conclusion

La question du statut semble être la principale question que se posent les associations de lobbying et les groupes projets partie-prenante des futures coopératives d'habitants et c'est ce débat qui est exposé ici, comme l'obstacle principal à la diffusion des coopératives d'habitation en France.

Mais le débat sur le statut, aussi compliqué et fondamental qu'il soit est-il vraiment le seul obstacle qui empêche la création de ces coopératives d'habitants qui semblent si prometteuses ? Il serait intéressant, après s'être penché sur les obstacles liés au statut de s'intéresser aux obstacles sociaux et culturels ou bien même à la longévité de cette forme d'habitat partagé dans un monde en pleine transformation. L'évolution des modes de vie et l'augmentation de la flexibilité et de la mobilité dans la société contemporaine caractérisée pour les personnes les plus pauvres par une incertitude quotidienne sur le futur sont réelles. Cette évolution peut rendre nécessaire l'invention de nouvelles formes de logement et de propriété³².

Cette invention couplée à la dynamique écologique qui s'avère aujourd'hui nécessaire pour éviter une catastrophe mondiale peut conduire à la création de coopératives écologiques s'inscrivant sur le long terme dans une dynamique portée par la société³³.

Mais ces nouvelles formes de logement posent des questions qu'il pourrait être intéressant d'approfondir pour une meilleure compréhension des attentes des futurs habitants et des probables effets de la vie en coopérative sur les coopérateurs.

La question principale se pose sur l'appropriation et la propriété privée. L'impossibilité de propriété privée dans les coopératives va-t-il à l'encontre de ses objectifs comme semble le suggérer N. Lemoine³⁴ ? Est-il possible pour les coopérateurs de s'approprier leur logement tout en sachant qu'ils n'en sont que locataires, même s'ils disposent du droit de jouissance. Cette relation à la propriété du logement qui est fondamentale en France, même si ce n'est pas au niveau financier³⁵ est-elle toujours possible dans un logement propriété collective ?

De la même manière, la relation aux espaces communs est fondamentale dans ce type de bâtiments puisqu'ils sont partagés et utilisés par tous. La multiplication des utilisateurs n'entraîne-t-elle pas une baisse de la responsabilité envers ces espaces et une impossibilité de s'approprier un espace commun où la venue des autres pourrait être contraignante ?

Ce sont ces questions auxquelles il pourrait être intéressant de répondre après avoir vu quels espaces étaient partagés par les coopérateurs. En s'intéressant cette fois aux expériences passées et contemporaines d'utilisation collective des espaces communs (immeubles en copropriété, logement HLM, habitat coopératif des années 60) ou aux expériences d'habitat groupé qui sont suffisamment nombreuses et anciennes en France pour que l'on puisse en tirer certaines conclusions.

³² B. Coloos, *op. cit.*, pp. 17-19

³³ « L'éco-habitat implique une évolution des comportements qui ne peut aboutir qu'avec la compréhension et la participation active des habitants. La création d'un habitat groupé coproduit au centre d'un éco-quartier sera la manifestation concrète d'une nouvelle dynamique sociétale. » P. Madec, « L'habitat coopératif : Une chance et une condition des éco-quartiers » extrait de "Contribution à une conception éco-responsable de l'urbanisme", dans le cadre du ComOp Urbanisme du Grenelle de l'Environnement, cité par Habicoop

³⁴ N. Lemoine, « Démembrement ou fractionnement de la propriété en droit français Vers la constitution d'un droit réel entre location et accession ? Analyse socio-juridique prospective d'un statut intermédiaire d'occupation du logement » p. 22 in F. Benguigui (dir.) *op. cit.*

³⁵ « De plus si le choix financier peut être discuté, dans les faits la constitution d'une image sociale pour le ménage, l'incitation forcée à l'épargne, la préparation psychologique à la retraite, la volonté d'appropriation de l'espace constituent des propriétés essentielles qui militent en faveur de l'accession. » B. Coloos, *op. cit.*, p. 124