



La coopérative d'habitants : une 3^{ème} voie au logement

Institut d'Etudes Politiques de Grenoble

Année 2010 / 2011

Master Politiques Publiques et Changement Social,
spécialité « Villes, Territoires, Solidarités »

Mémoire sous la direction de Mme Emmanuelle Deschamps

Yohan Bezzouh

Remerciement

Je remercie tout d'abord toutes les personnes interrogées, groupes projets et professionnels, qui m'ont accordé du temps et accepté de me communiquer de nombreuses informations sur le sujet ou sur leur projet.

Je tiens également à remercier Dominique Mansanti, ma directrice de master, et Emmanuelle Deschamps, ma directrice de mémoire, pour ses conseils avisés, son écoute, sa patience, sa disponibilité et l'intérêt qu'elle a témoigné pour le sujet.

Je remercie enfin tous ceux et toutes celles qui ont contribué, directement ou indirectement, à la réalisation de ce travail, et plus particulièrement Justine pour son soutien.

Sommaire

Sommaire	4
Introduction	6
Partie 1 : La coopérative d'habitants : naissance d'un mouvement impliquant divers acteurs	17
1. De la coopération à la coopérative d'habitants.....	17
1.1. Aux origines de la coopérative en France	17
1.1.1. Aux sources de la coopération.....	17
1.1.2. Définition de la coopération	18
1.1.3. Un mouvement coopératif traduit par des expériences concrètes	21
1.2. La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France.....	25
1.2.1. Les origines des coopératives d'habitants	25
1.2.2. Le développement des coopératives d'habitants après la 2 nd e guerre mondiale	27
1.2.3. Vers un déclin de la forme coopérative	30
2. Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitants ?	32
2.1. Définition de la coopérative d'habitants.....	32
2.2. Les adaptations juridiques actuellement utilisées pour les coopératives d'habitants	33
2.3. Fonctionnement d'une coopérative d'habitants.....	34
3. Les acteurs des projets : des habitants aux professionnels du logement	36
3.1. Des habitants au cœur des projets	36
3.1.1. Une initiative collective forte	36
3.1.2. Différentes personnes intéressées par les projets... ..	37
3.1.3. ... véhiculant des valeurs communes	40
3.2. Un réseau d'acteurs professionnels en soutien des projets.....	44
3.2.1. Les architectes	44
3.2.2. Les bailleurs sociaux	45
3.2.3. Les structures associatives accompagnatrices	46
3.2.4. Les collectivités territoriales.....	50
3.2.5. Des professionnels de la construction	52
Partie 2 : Diverses perspectives pour des projets innovants et ambitieux	53
1. Des modes de fabriques alternatifs.....	53
1.1. Les étapes d'un projet : de la conception à la réalisation	53
1.1.1. Structuration du groupe, définition des besoins et financement du projet.....	55
1.1.2. Conception du projet, et financement des études	60

1.1.3.	Réalisation du projet.....	63
1.1.4.	Vivre ensemble dans le bâtiment.....	68
1.2.	Les avantages d'un projet de coopérative d'habitants.....	69
1.2.1.	Avantages pour le coopérateur.....	70
1.2.2.	Avantages pour la collectivité.....	71
2.	...faisant entrevoir d'importants obstacles empêchant le développement des projets.....	74
2.1.	Les limites juridiques dans le montage d'une coopérative d'habitants.....	74
2.1.1.	Un statut juridique non reconnu.....	74
2.1.2.	Un impôt sur les sociétés venant fragiliser les finances de la coopérative.....	76
2.2.	Un foncier difficilement accessible.....	77
2.3.	Un manque de financement bancaire.....	78
2.4.	Des difficultés au sein des groupes.....	80
2.4.1.	Un manque de professionnalisme.....	80
2.4.2.	Des relations au sein des groupes mises à l'épreuve.....	81
2.4.3.	Le problème de la non-spéculation.....	81
3.	Pour le développement des coopératives d'habitants, du chemin reste à parcourir.....	83
3.1.	Vers une reconnaissance d'un statut juridique.....	83
3.1.1.	Une volonté de faire reconnaître législativement les coopératives d'habitants.....	83
3.1.2.	Des propositions concrètes soumises au gouvernement.....	85
3.1.3.	Les réponses du gouvernement.....	88
3.2.	Former les professionnels aux projets.....	90
3.3.	Informier et sensibiliser la population.....	92
3.3.1.	Vers plus de réunions publiques.....	93
3.3.2.	Le rôle des médias.....	93
3.3.3.	Le rôle d'Internet.....	95
	Conclusion.....	97
	Annexes.....	100
	Bibliographie.....	102

Introduction

« La coopérative d'habitants, c'est plus que du logement »¹.

Le logement préoccupe la population française, que ça soit à des fins professionnelles ou bien souvent à titre individuel. Le logement est l'un des moyens d'intégration à la vie citoyenne. Malheureusement, tout le monde n'a pas la chance de se loger décemment, pourtant *« le logement est un bien indispensable à la vie »²*. C'est également un bien de consommation standardisé. Un logement peut être choisi ou subi en fonction des ressources financières, du lieu de travail, des services accessibles depuis son logement (commerce, transport, école, etc.), du cadre de vie, de la situation familiale, etc. L'offre de logement s'adapte à des normes et à une réglementation précise. Dans les années d'après guerre, beaucoup de constructions ont été réalisées en France. Depuis, le parc de logements s'est relativement dégradé, mais des réhabilitations ont été effectuées et continuent de l'être. Même si la qualité des logements s'est considérablement améliorée depuis les années 50, et que la production de logements reste élevée, *« la quantité de logements accessibles aux ménages modestes s'est réduite »³*. Bien souvent, depuis la crise de l'immobilier des années 2000, l'offre de logements est inadaptée aux capacités financières des ménages ou des personnes modestes. La flambée des prix a changé le paysage de l'habitat, sans pour autant modifier la chaîne de production de logements. En matière de construction, le coût des logements est décisif pour le développement d'un habitat abordable, le prix de revient des logements oriente leur accessibilité sur le marché : *« le jeu des marchés immobiliers et de la spéculation immobilière rendent de plus en plus problématiques les conditions d'accès à un logement digne pour les populations de conditions précaires, modestes et désormais moyennes. Face à cette spirale inflationniste des coûts, les coopératives d'habitants apportent des réponses très convaincantes. [...] Avec les coopératives, la notion de logement abordable retrouve son sens initial »⁴*.

¹ <http://www.habicoop.fr/>

² « Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et forme d'un autre habitat populaire », Yann Maury, Edition Bruylant, 2009, p.3

³ Ibid. p.4

⁴ Ibid. p.27

La coopérative d'habitants permet de construire et de se loger autrement, tout en véhiculant certaines valeurs. C'est pourquoi, dans un contexte de spéculation immobilière et d'engorgement du parc de logements sociaux, provoquant des difficultés d'accès au logement, l'association Habicoop (association de promotion et d'accompagnement des coopératives d'habitants) a souhaité « *promouvoir l'alternative coopérative aux côtés des solutions publique et privée de logement* »⁵. Cette association a été créée en décembre 2005, à l'initiative de plusieurs personnes ayant des idées liées au secteur de l'économie sociale et solidaire, au milieu associatif ou encore au mouvement de l'habitat groupé. Ces personnes ont visité la Suisse, l'Allemagne et le Québec, où de nombreux projets d'habitat coopératif ont émergé. Après ces découvertes, « *ils ont entamé une réflexion sur la possibilité de créer une association visant à initier l'habitat coopératif en France. Plusieurs personnes ont été associées à la rédaction des statuts* »⁶. L'association a bénéficié d'une subvention européenne qui lui a permis d'embaucher une personne pour réaliser une étude de faisabilité concernant la création de coopératives d'habitants en France. En 2006, l'association a établi un partenariat avec un groupe projet déjà formé, le Village Vertical, dans un cadre expérimental. Elle a entamé une réflexion sur l'accompagnement de l'association, s'inspirant des structures soutenant les projets d'habitat coopératif au Québec. Le Village Vertical, situé à Lyon, est la première coopérative d'habitant de France à avoir déposé, en 2010, un statut juridique et à avoir obtenu un permis de construire. Le début du chantier est prévu pour fin 2011, début 2012. Depuis, une cinquantaine de groupes projets ont adhéré à l'association et de multiples structures accompagnant des groupes projets, partenaires d'Habicoop, se sont formées un peu partout en France.

J'ai décidé de m'intéresser aux coopératives d'habitants durant mon stage de fin d'études (six mois) à la ville de Fontaine. En effet, j'étais en charge de contribuer à la définition des logements sur le futur éco-quartier Robespierre, afin d'en diversifier l'offre. Les élus de la ville de Fontaine ont souhaité faire émerger un habitat groupé sur leur territoire, et notamment sur le projet d'éco-quartier, en réservant une parcelle de terrain à un groupe projet. Dans le but d'informer les élus sur ce type d'habitat, j'ai effectué des recherches et rencontré plusieurs personnes, dont Emmanuel Vivien, un coordinateur d'Habicoop. Ce dernier m'a donné de nombreuses informations sur les coopératives d'habitants et sur l'accompagnement de sa structure auprès des groupes projets. Au cours de cette collecte

⁵ <http://www.habicoop.fr/spip.php?rubrique2>

⁶ Ibid.

d'informations, j'ai été sensibilisé par le concept, qui promeut une nouvelle conception de l'habitat, du vivre ensemble, du rapport à la propriété, tout en y intégrant des valeurs de solidarité, de lien social, de démocratie, de non spéculation, etc., en prenant compte la dimension écologique des bâtiments et le rapport à l'environnement. La coopérative d'habitants me semble être une alternative au logement classique, de par l'implication des habitants dans les projets d'habitat et par le fait de devenir collectivement propriétaire d'un bâtiment comprenant des parties collectives et privées. De plus, la coopérative d'habitants intègre des valeurs de mixité sociale et intergénérationnelle, souvent mises en avant par les collectivités territoriales dans les projets d'aménagement urbain. Nous verrons également au fil du mémoire que la coopérative d'habitants, dans un contexte de crise du logement, tente d'apporter des solutions aux personnes confrontées à des difficultés d'accès à la propriété ou de maintien dans un logement.

Afin de bien comprendre les enjeux de la coopérative d'habitants, il me paraît important d'identifier le type d'habitat dont on parle, de faire un aperçu de l'état du mal logement en France, et de définir les modèles actuels de l'habitat.

La coopérative d'habitants : une branche de l'habitat groupé

La coopérative d'habitants fait partie intégrante de la famille de l'habitat groupé. Pour comprendre le concept de coopérative d'habitants, étudié tout au long de ce travail de recherche, il faut s'intéresser à la notion d'habitat groupé. L'habitat groupé possède deux significations. En effet, l'habitat groupé est un « *terme générique faisant référence à la constitution d'un habitat issu de l'initiative collective de particuliers. Par la notion de groupe, ce terme met l'accent sur le projet de vie collectif. A noter que pour les urbanistes, l'habitat groupé a une autre signification et décrit plutôt un habitat fait de logements accolés, imbriqués les uns aux autres avec des entrées séparées, comme modèle intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble* »⁷. L'habitat groupé est passé d'un modèle du Moyen âge (maisons denses et accolées construites autour d'une cour commune, d'un potager ou d'un puits) ou de la révolution industrielle (habitat communautaire tourné vers l'unité familiale

⁷ « Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux – Comment construire collectivement un immeuble en ville ? », Bruno Parasote, Préface de Dominique Gauzin-Müller, Edition Yves Michel, 2011, p.18.

restreinte), « *vers un nouveau modèle d'habitat groupé. Celui où on choisit son voisinage* »⁸. En France, ce sont les initiatives issues de mai 1968 qui sont à la base du mouvement actuel : « *le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) est née en 1977 avec un actif de cent immeubles construits. A cette époque, on parle surtout d'auto-gestion, mais aussi d'auto-conception, d'auto-administration et d'auto-promotion* »⁹. L'habitat groupé n'est donc pas nouveau, c'est en quelque sorte « *une interprétation contemporaine de ce concept alliant logements privés et espaces de vie collectifs* »¹⁰. Durant une vingtaine d'années, peu de projets d'habitat groupé se réalisent, on assiste alors à un essoufflement de ce type d'habitat. Les années 2000 marquent un renouveau du concept, il est désormais « *question de manière prégnante d'écologie, de liens sociaux et de participation active citoyenne* »¹¹, c'est-à-dire une volonté d'un projet solidaire et le souhait d'une participation active à la conception de son logement. Petit à petit, l'habitat groupé se constitue en réseau informel national. La plupart des régions de France dispose d'une association pilote dans ce domaine. Les projets d'habitat groupé se forment surtout, à ce moment là, en zone rurale en raison de la complexité de la construction collective en ville. L'habitat groupé se distingue en trois familles :

-l'habitat groupé en promotion classique (le plus rare) : « *l'initiative du projet est portée par un promoteur privé ou public qui constitue les axes majeurs du projet pour les futurs habitants. Ceux-ci sont associés aux phases de conception puis de réalisation du projet, dans les limites définies et acceptées par le promoteur du projet* »¹²,

-l'habitat groupé réalisé par délégation de maîtrise d'ouvrage : « *des citoyens sont à l'origine du projet et en définissent les contours. Une fois le projet cerné, il est confié dans sa réalisation à un délégataire qui en assure la maîtrise technique. Les risques sont alors supportés majoritairement par un professionnel* »¹³,

-l'habitat groupé en autopromotion : « *le groupe de futurs habitants joue ici un rôle traditionnellement dévolu au promoteur immobilier et fait donc le choix de se passer intégralement de cet intermédiaire. Le groupe est le maître d'ouvrage collectif de son habitat, c'est-à-dire qu'il est le seul commanditaire du projet, dont il définit le cahier des charges, notamment par des chartes et contrats d'objectifs. Il pilote la mise en œuvre par le choix des*

⁸ Ibid. p.15.

⁹ Ibid. p.16.

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid.

¹² Ibid.p.17

¹³ Ibid.

prestataires, la supervision des travaux. Il décide enfin de mener le projet avec ou sans l'assistance de professionnels, avec ou sans délégation partielle de la maîtrise d'ouvrage, en fonction des compétences propres de ses membres »¹⁴.

La coopérative d'habitants s'inscrit généralement, par idéologie, dans la famille de l'habitat groupé réalisé par délégation de maîtrise d'ouvrage ou dans la famille de l'habitat groupé en autopromotion. Il est plus fréquent que les groupes, souhaitant initier un projet de coopérative d'habitants, veulent réaliser un projet avec délégation de maîtrise d'ouvrage car, en ce qui concerne l'autopromotion, qui est la forme la plus participative mais aussi la plus complexe, des compétences spécifiques au métier de la promotion immobilière sont indispensables.

Etat du mal logement en France¹⁵

La France connaît une crise financière et économique depuis 2008. Cette crise a produit plusieurs effets, notamment sur le logement. Les prix de l'immobilier ont explosé depuis une dizaine d'années. Les prix ont considérablement évolué, passant par des étapes de forte augmentation, de baisse, avant de poursuivre une progression à un rythme soutenu, notamment dans les grandes et moyennes villes. Cette hausse des prix s'apparente à une crise de l'immobilier, créant des difficultés financières et d'accès au logement pour les plus modestes, mais aussi pour les classes moyennes. Aujourd'hui, cette population a du mal à accéder à la propriété et dans certains cas, de devenir simplement locataire d'un appartement ou d'une maison. La politique du logement a du mal à limiter l'extension de la crise de l'immobilier et à réduire les difficultés que rencontre la population, malgré les dispositifs en vigueur.

La crise de l'immobilier a provoqué une aggravation de la situation des plus défavorisés, pour les jeunes, les femmes seules avec enfants, les précaires, etc. Ces personnes ont des difficultés financières importantes. Dans de nombreux cas, elles n'arrivent pas à payer tous les frais du quotidien sans l'aide d'une collectivité et d'associations caritatives et humanitaires. Ces difficultés créent des inégalités et mettent en péril la cohésion sociale. On

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Rapport 2011 sur l'état du mal-logement en France, 16^{ème} rapport annuel, Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés.

assiste à une augmentation de la pauvreté. Une étude de l'Observatoire Français des Conjonctures Economiques (OFCE) montre que pour cent chômeurs supplémentaires au cours de la crise, on dénombre quarante cinq ménages pauvres de plus en 2011. Et lorsqu'une personne retrouve un emploi, c'est bien souvent un emploi précaire. L'intensification de la crise du logement s'exprime avec le basculement dans la précarité de ménages qui étaient jusque-là protégés. Une nouvelle catégorie de personne est confrontée à de multiples difficultés en termes d'emploi, de logement, etc. La hausse des prix de l'immobilier persiste, l'augmentation des loyers continue, alors que les ressources des ménages ne suivent pas cette tendance. Les dépenses liées au logement sont de plus en plus prégnantes dans les budgets des ménages les plus pauvres et des catégories moyennes. Pour exemple, l'augmentation des loyers impayés de plus de trois mois ont augmenté de 13% entre fin 2008 et fin 2009. Les ruptures de paiement dans le remboursement des prêts, et les contentieux locatif conduisant à l'expulsion ne cessent d'augmenter. La Fondation Abbé Pierre dénonce, en partie, « *une incapacité croissante de la politique du logement à limiter cette extension et à juguler les difficultés que rencontrent de plus en plus de ménages pour se loger. C'est cette double évolution, celle d'une aggravation des difficultés de logement très clairement indexée sur une crise économique d'un côté, et celle d'un recul de l'intervention publique alors que la situation exigerait un plus grand engagement, d'un autre côté, qui donne à la période actuelle un caractère inédit mais dramatique* »¹⁶.

Certains ménages ne sont pas éligibles au logement social et ne bénéficient pas d'aides au logement (lorsqu'ils touchent 1,06 Smic en 2009). Des ménages qui étaient précédemment éligibles au logement social se retrouvent dans la situation de chercher un logement locatif privé beaucoup plus cher (le double en moyenne pour une surface équivalente), sans aides au logement : « *la politique du logement n'intervient pas sur les mécanismes qui génèrent des exclusions dans le domaine du logement* »¹⁷. Pour la fondation Abbé-Pierre, même si le nombre de mal logés en France est estimé à environ 3,5 millions, « *au moins 10 millions de personnes sont touchés par la crise du logement* »¹⁸. La Fondation Abbé-Pierre attend « *des signes forts en direction des personnes défavorisées et un engagement réel des pouvoirs publics pour offrir des perspectives aux plus modestes et d'éviter que des ménages fragiles ne viennent à l'avenir grossir les rangs des personnes très mal logées* »¹⁹. La coopérative

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ibid.

d'habitants pourrait bien être une solution pour des ménages défavorisés et les classes moyennes en difficultés face au logement. Toutes les personnes ne se sentent pas concernées par ce type d'habitat, soit parce qu'elles ne connaissent pas le principe, soit parce qu'elles pensent que ce n'est pas accessible pour elles. Nous verrons par la suite que la coopérative d'habitants répond à des valeurs précises et propose une alternative au logement locatif privé et social, et à l'accession individuelle à la propriété.

Les modèles classiques de l'habitat en France

Il existe deux modèles bien distincts lorsqu'on parle d'habitat en France : la location (privée et sociale) et l'accession sociale et privée à la propriété. La majorité des français sont aujourd'hui propriétaires de leur logement, mais il reste difficile pour beaucoup d'y accéder. Ainsi, de nombreuses personnes sont locataires de leur logement que ça soit dans le parc public ou dans le parc privé.

- Le logement locatif social et privé

Sans entrer dans les détails de financement et de production, le logement locatif social s'adresse à des personnes dont les revenus ne permettent pas d'accéder à l'offre de logements privés, souvent trop chers. Les logements locatifs sociaux sont des logements proposés par les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte, qui s'adressent donc aux ménages à revenus modestes ne dépassant pas un certain plafond de revenus, prenant compte de la situation familiale. Le logement social est un outil visant à répondre au droit au logement. Il est à noter qu'environ 75% de la population française peut prétendre, du fait de ses revenus, à un logement social. Le logement social représente 18% du parc total de logements en France, c'est-à-dire un parc social d'environ 4,5 millions de logements. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) du 13 décembre 2000, fixe un objectif quantitatif de production de 20% de logements locatifs sociaux par commune (pour les communes de plus de 3 500 habitants, ou de plus de 1 500 habitants en région parisienne, situées dans une agglomération de plus de 50 000 habitants) et impose aux communes, qui n'atteignent pas ce seuil, de rattraper le retard (système de pénalités financières pour les communes ne respectant

pas ce quota). Il existe une véritable volonté politique pour construire du logement social. Cette offre locative sociale constitue donc une première voie ordinaire au logement.

Le logement locatif privé appartient à des bailleurs, personnes physiques et morales. On parle alors de logements de propriétaires qui mettent à disposition leurs logements en location. Ces logements relèvent du secteur libre régi par la loi Mermaz de 1989 relative aux rapports locatifs. Le parc locatif privé se développe plus massivement que le parc social. Il représente plus de la moitié de l'ensemble du parc locatif. Cette offre de logement locatif privé est donc une première voie au logement au même titre que les logements locatifs sociaux, le principe étant la location d'un bien immobilier.

- Accession sociale et privé à la propriété

L'accession sociale à la propriété consiste à permettre à certains ménages modestes de devenir propriétaires, grâce à des outils financiers adaptés. L'idée est de vendre des logements sociaux à leurs occupants à un prix inférieur à celui du marché. En général, l'accession sociale à la propriété s'adresse aux personnes qui se trouvent, de part leur situation économique et sociale, dans l'impossibilité d'acheter leur résidence principale aux conditions actuelles du marché de l'immobilier. Tout locataire du parc social ne peut pas acheter son logement, des critères bien précis sont établis par les bailleurs sociaux qui louent les logements. C'est-à-dire, avoir les ressources financières nécessaires pour rembourser l'emprunt, être primo-accédant, etc. Pour empêcher des abus d'ordre financier, comme la revente du logement à court terme dans le but de générer une plus-value, certaines règles doivent être respectées de la part des accédants. L'accession sociale à la propriété offre donc la possibilité pour certaines personnes ou certains ménages de devenir propriétaire d'un logement social. Après la première voie au logement qui est la location, il est question ici de parler de deuxième voie au logement, par la notion de propriété.

Le marché immobilier permet de devenir propriétaire d'un logement, avec des mécanismes financiers adaptés pour chaque personne ou ménage. Pour pouvoir acheter un logement, une personne doit avoir des revenus lui permettant de contracter un emprunt en plus d'avoir un apport financier initial conséquent à la souscription de l'emprunt. L'acquisition d'un logement est souvent à titre principal. Il est de plus en plus difficile d'accéder à la propriété car les prix de l'immobilier ont considérablement augmenté ces dix dernières

années. Néanmoins, les accédants à la propriété (ceux qui remboursent actuellement les emprunts contractés pour acheter leur logement) ou les propriétaires de leurs logements (ceux qui ont fini de rembourser leur emprunt) sont majoritaires. Les propriétaires occupants représentent environ 60% des résidences principales. La possibilité d'accéder à la propriété constitue une deuxième voie au logement, au même titre que l'accession sociale à la propriété, le principe étant de devenir propriétaire d'un bien immobilier.

La coopérative d'habitants, permettant d'être à la fois collectivement propriétaire d'un immeuble et locataire de son appartement, est une alternative aux voies existantes du logement qui proposent soit la location soit la propriété. Nous verrons par la suite et en détail ce qu'est une coopérative d'habitants et par quels biais elle propose un statut différent de ceux proposés pour l'habitat traditionnel.

Mes questionnements par rapport à ce travail de recherche ont évolué au cours de l'enquête. Au début de mes recherches, je me suis intéressé à l'habitat groupé en globalité et à une nouvelle manière de construire et d'habiter son logement, prenant compte les motivations des groupes projets. La notion d'habitat groupé est large, une multiplicité de projets peut correspondre à ce type d'habitat. Lorsqu'un groupe d'habitants souhaite initier un projet collectif, il a le choix d'opter entre différents statuts juridiques lui permettant de réaliser son projet. Dans la plupart des cas, un habitat groupé se transforme à terme et d'un point de vue juridique en une copropriété classique, ce qui ne change pas tellement de l'habitat traditionnel, même s'il y a une volonté de vivre ensemble dans une démarche collective et participative que l'on ne retrouve pas forcément lors de la construction ou de la réhabilitation d'un habitat individuel. Lorsqu'on décide d'initier un projet d'habitat groupé, les valeurs diffèrent selon le groupe et la conception qu'il se fait du projet. C'est pourquoi, j'ai décidé de cibler mes recherches sur la coopérative d'habitants, qui semble être une démarche plus innovante dans une réflexion globale sur le logement en France. Cette réflexion m'a amené à me poser la problématique suivante : par sa dimension collective et participative, dans quelle mesure la coopérative d'habitants représente-t-elle une nouvelle voie au logement ? A partir de ce questionnement qui structure l'ensemble de l'étude, plusieurs interrogations se posent : comment se définit une coopérative d'habitants ? Quelles sont les valeurs véhiculées par la coopérative d'habitants et par les habitants, porteurs de l'initiative ? Quels sont les acteurs qui participent aux projets et quels sont leurs rôles ? Quelles sont les démarches à entreprendre et les difficultés rencontrées pour réaliser un projet de coopérative d'habitants ? Et enfin, quels

sont les enjeux de ce type de projet ? A partir de cette problématique, il est possible de formuler trois hypothèses :

-1^{ère} hypothèse : en raison de l'augmentation des prix de l'immobilier pour l'achat ou la location d'un bien, certaines personnes du parc HLM ou des personnes qui ont des revenus légèrement supérieurs aux plafonds de ressources exigées par les bailleurs, ne peuvent accéder au marché de l'immobilier privé, offrant des logements standardisés. La coopérative d'habitants peut permettre aux groupes d'habitants de se réunir autour d'un projet et d'accéder à la propriété de manière collective, en vue de partager des lieux communs de vie. La coopérative d'habitants pourrait faciliter l'accès à des logements de qualité à une population exclue du marché classique.

-2^{ème} hypothèse : la coopérative d'habitants permet aux futurs coopérateurs d'être à la fois locataires de leur logement et propriétaires de parts sociales au sein de la coopérative d'habitants, donc propriétaires collectivement de l'immeuble. En principe, cette double qualité est actuellement impossible, sauf s'y on intègre une coopérative d'habitants existante. Une personne est soit propriétaire de son logement soit locataire. La coopérative d'habitants proposerait donc un nouveau type de rapport à la propriété.

-3^{ème} hypothèse : les futurs coopérateurs interviennent dès la conception du projet jusqu'à la réalisation du bâti, ils construisent et déterminent eux-mêmes le fonctionnement du groupe au sein de la coopérative, par la rédaction des statuts et d'une charte. Après avoir eu une réflexion commune, le groupe envisage un projet collectif d'habitat, en participant activement ou non aux différentes étapes de construction du programme immobilier, faisant intervenir une multiplicité d'acteurs professionnels. Ainsi, les coopérateurs seraient impliqués directement de la conception à la réalisation du bâti et dans la gestion de l'organisation commune, de manière collective et démocratique.

Les divers questionnements rencontrés préalablement m'ont amené à établir une méthodologie de recherche accès sur les entretiens, les ressources Internet et sur la documentation transmise directement par les intéressés et par des associations accompagnant les groupes projets. La coopérative d'habitants étant un phénomène émergent, très peu d'ouvrages ont été publiés sur le sujet. De plus, il existe aujourd'hui peu de travaux universitaires sur lesquels s'appuyer.

Pour réaliser mes recherches, il a été nécessaire de recenser tous les sites faisant références aux coopératives d'habitants, principalement par le biais d'Habicoop où de

nombreux liens sont proposés. Ces éléments m'ont permis de comprendre certains aspects relatifs au sujet et d'en établir une analyse. Après avoir récolté de nombreuses informations sur Internet, j'ai établi un questionnaire afin d'interroger deux groupes d'habitants sur leur projet, leur fonctionnement de groupe, les étapes qui les ont amené à construire leur projet, les difficultés qu'ils rencontrent, leur avis sur la coopérative d'habitants, d'un point de vue juridique et financier, et les motivations des acteurs de l'immobilier à travailler en partenariat avec eux. J'ai également souhaité accéder à mes recherches sur les acteurs institutionnels et politiques, chercheurs, ainsi que sur les structures accompagnant les groupes projets. Ces entretiens m'ont permis de recueillir des informations variées sur le montage des projets, le fonctionnement des groupes, le rôle des accompagnateurs et des partenaires. Enfin, j'ai étudié les différents documents, comptes-rendus de réunions, ouvrages, fiches projets, plaquettes de travail, etc., qui m'ont été remis par les groupes projets et certaines associations. Les entretiens, quelques ouvrages et les ressources documentaires ont constitué l'essentiel de mes recherches dont une analyse croisée fût nécessaire. Après avoir retranscrit les entretiens, j'ai pu les mettre en relation en déterminant des thématiques. Toutes les informations recueillies ont pu être analysées. J'ai adopté une posture critique et transversale afin de décrire en quoi la coopérative d'habitants représente une troisième voie au logement.

La problématique soulevée m'a amené à présenter mon travail en deux axes. Le premier aborde la coopérative d'habitants en tant que mouvement émergent impliquant différents acteurs. Le second axe appréhende la mise en perspective des projets, décrivant les étapes à entreprendre, les obstacles rencontrés et le chemin à parcourir pour développer les coopératives d'habitants.

Partie 1 : La coopérative d'habitants : naissance d'un mouvement impliquant divers acteurs

La coopérative d'habitants est issue du mouvement de la coopération. Dans cette partie, il est question de revenir sur les fondements de la coopération dans le but d'appréhender la place de la coopérative d'habitants dans le secteur de l'habitat. Il sera également question d'établir une définition de la coopérative d'habitants et d'analyser son fonctionnement, avant de s'interroger sur l'initiative et les valeurs des porteurs de projets (groupes d'habitants), pour enfin identifier les acteurs qui les soutiennent, selon leurs champs professionnelles.

1. De la coopération à la coopérative d'habitants

1.1. Aux origines de la coopérative en France²⁰

Appréhender la perspective historique de la coopération est ici une nécessité afin de décrire et de comprendre l'évolution et les enjeux du mouvement coopératif en France. La notion de coopérative puise ses ressources à travers un travail de théorisation et d'expérimentation depuis le 19^{ème} siècle.

1.1.1. Aux sources de la coopération

La Révolution française de 1789 marque la fin de la monarchie absolue et de l'ancien régime. Elle s'oppose fortement à l'organisation économique et sociale de l'ancien régime en affirmant les droits individuels des hommes et les grandes libertés économiques. La mise en place de la loi Le Chapelier en 1791 est une avancée considérable pour la construction d'un nouveau model économique et social. En effet, cette loi interdit aux ouvriers toute forme de

²⁰ Demoustier Danièle (2001), *L'économie sociale et solidaire*. Editions Syros/Alter Eco
Attar Michel, Lourier Vincent et Vercollier Jean-Michel (1998), *La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*. Editions Plan urbanisme construction architecture

solidarité et de résistance, c'est-à-dire toute forme de coalition et de corporation. En dépit de cela et afin de faire face à la dégradation de leur condition d'existence, à la précarité et l'instabilité de leur situation, des ouvriers qualifiés se regroupent selon leur corps de métiers afin d'organiser de nouvelles formes de résistance. Celles-ci prennent la forme de sociétés de secours mutuels, qui sont à la fois des sociétés de prévoyance, de bienfaisance, alliant assurance contre les risques sociaux, soutien pour les personnes étant le plus en difficultés financières et défense professionnelle. Ayant des fonctions de protection sociale et de défense syndicale, ces organisations sont réprimées par l'état.

C'est à partir de 1830 que certains ouvriers organisent concrètement leurs activités économiques pour améliorer leur pouvoir d'achat en pesant sur les prix des denrées (association de consommation) et pour améliorer les revenus de leur travail (association de production). Il s'agit de s'approprier de manière collective le rôle et le revenu de l'entrepreneur ou du marchand. La mobilisation prend de plus en plus d'ampleur jusqu'en 1840 où émerge l'idée d'un capital social qui appartient à l'association ouvrière, c'est-à-dire un capital appartenant à personne en particulier, jugé comme indéfectible et indivisible. Malgré l'absence totale de statut juridique approprié à cette époque, ce capital social est ainsi alimenté par une partie des bénéfices annuels et constitue l'un des fondements durables de l'entreprise associative. La coopération et la coopérative sont alors des termes utilisés et encrés dans les mentalités. On parle alors de mouvement coopératif.

1.1.2. Définition de la coopération

Si le concept de coopération, littéralement « travailler et/ou fonctionner ensemble », fait aujourd'hui naturellement sens pour tout un chacun, reste qu'il ne prête que difficilement à une définition simple, faisant consensus et unanimité. La raison se distingue par la diversité et la multiplicité des réalités et des situations qu'il recouvre.

Le professeur Grunfeld (l'un des plus éminents théoriciens de la coopération) décrit la coopération comme une économie visant à la satisfaction des besoins, donc rétrécissement du domaine de l'économie capitaliste qui vise à la spéculation et au profit. Le terme de

coopération apparaît au cours des années 1860. Sa définition est à très peu de chose près identique à l'association. Elle désigne ainsi, selon Ernest Brelay, « *une forme nouvelle d'association ayant pour but de faire naître et d'utiliser la petite épargne, de supprimer certains intermédiaires et de s'appropriier collectivement d'abord, individuellement ensuite, les bénéfices détenus en commun* ». ²¹

D'une autre manière, la coopération repose sur « *quatre principes* »²², l'égalité associée à un homme, une voix, dans le processus de prise de décision (principe associée à la notion de démocratie participative), la liberté où chacun est libre d'adhérer et de sortir, la justice qui implique une répartition des bénéfices au prorata de chacun et l'équité qui suppose une limitation de la rémunération des apports en argent.

Plus généralement, la coopération est l'action qui vise à participer à une œuvre commune. Dans le domaine économique, la coopération est un groupement volontaire de personnes, ou de familles, ayant des droits égaux, en vue d'une activité économique, et qui se partage tout ou partie des bénéfices. La société ou association regroupant les participants appelés « *coopérateurs* » est une coopérative. De nombreux auteurs ont suggéré un certain nombre de définitions de coopérative, qui à la fois décrivent son caractère distinctif et ses caractéristiques fondamentales.

Dans son ouvrage « *Stratégie d'appui à la structuration coopérative et associative* », le centre de Formation et de Recherche Coopératives (CFRC) définit la coopérative comme « *une association de personne physique (ou morales) qui, vivant dans la même zone d'action et ressentant des besoins communs, s'unissent librement et volontairement en vue d'améliorer leurs conditions de vie en fondant une entreprise économique dont ils deviennent, en priorité, propriétaires et usagers. Les membres égaux en droits et en devoirs participent démocratiquement à la gestion et à l'administration de l'entreprise dont ils partagent les charges et les avantages proportionnellement aux transactions de chaque membre* ». ²³

²¹ Ernest BRELAY. Nouveau dictionnaire d'économie politique, 1993.

Disponible sur http://www.urbaplus.org/IMG/pdf/Programme_ENTPE.pdf

²² Laurent Delcourt, « *Coopération* » : *une ébauche de problématisation* (décembre 2006),

Disponible sur <http://www.cetri.be/spip.php?article282>

²³ CFRC, *Stratégie d'appui à la structuration coopérative et associative*, Centre IWACU, Kigali, 1989, p.6.

Selon le sociologue Laurent Delcourt, on distingue « *trois grands types de coopératives* »²⁴. La première catégorie est la coopérative de consommation : « *elles visent à éliminer les intermédiaires qui contribuent à un renchérissement du prix des produits de consommation de base, mettent directement en contact producteurs et consommateurs, et cherchent par là à diminuer le prix des biens pour leurs affiliés* »²⁵. Les coopératives de consommation sont donc des groupements de consommateurs permettant d'obtenir de meilleures conditions des entreprises productrices, des importateurs ou des grossistes, l'économie ainsi réalisée est réservée aux coopérateurs sous forme de ristourne. Même si l'essentiel des bénéfices va aux membres de la coopérative de manière proportionnelle au montant des achats annuels, une partie est souvent affectée au développement de la coopérative et/ou à des opérations de solidarité. La deuxième catégorie est la coopérative de production. Selon Laurent Delcourt, les ouvriers « *à la fois associés et propriétaires à parts égales, se voient confier la gestion entrepreneuriale et opérationnelle d'une activité de production* »²⁶. Les coopératives de production sont donc des groupements de personnes effectués librement dans un but de production de biens ou de services, sur une base démocratique. La propriété de l'entreprise coopérative est collective, les bénéfices sont répartis en partie entre tous les salariés de l'entreprise. La troisième catégorie est la coopérative de crédit. Selon Laurent Delcourt, « *en réunissant les petits capitaux de leurs membres, ces coopératives leur permettent d'obtenir des crédits à des taux d'intérêts préférentiels* »²⁷. Le but premier de cette coopérative n'est pas de maximiser le profit, mais de fournir les meilleures produits et services possibles à ses membres. La coopérative de crédit est donc une entité dans laquelle les sociétaires ont la double-qualité d'usagers et de propriétaires. Les décisions prises suivent le principe « une personne, une voix » et le bénéfice annuel est généralement alloué à constituer des réserves. Une partie de ces bénéfices peuvent également être distribués aux membres des coopératives, avec des restrictions légales ou réglementaires dans la plupart des cas.

²⁴ Laurent Delcourt, « *Coopération* » : *une ébauche de problématisation* (décembre 2006), Disponible sur <http://www.cetri.be/spip.php?article282>

²⁵ Ibid.

²⁶ Ibid.

²⁷ Ibid.

1.1.3. Un mouvement coopératif traduit par des expériences concrètes

Le terme de coopérative commence à être utilisé en France dans les années 60 et les premières expérimentations se propagent de manières différentes. La première coopérative en France est l'œuvre de Michel-Marie Derrion. En créant une épicerie coopérative en 1835 à Lyon, il instaure l'idée de la ristourne coopérative. En effet, si l'exercice est bénéficiaire, la coopérative reverse ce bénéfice aux adhérents au prorata de leurs achats annuels. Cette initiative n'a pas tenu dans la durée.

La référence première en termes de coopérative est l'expérience anglaise des Equitables pionniers de Rochdale, inaugurée en 1844. Dans une lignée associationniste, quelques ouvriers tisserands habitants la petite ville anglaise de Rochdale près de Manchester, créent la première coopérative de consommation. La coopérative achète les produits directement aux producteurs, c'est-à-dire sans intermédiaire. Elle revend alors les produits achetés à ses adhérents, en leur demandant de payer le prix d'achat plus une marge pour couvrir ses frais de fonctionnement. La marge à appliquer est estimée au début de chaque année, en fonction du volume des ventes et des achats prévus, de manière que la coopérative réalise un bénéfice. En fin d'année, le bénéfice est reparti entre les adhérents, proportionnellement au volume des achats effectués par chaque adhérent. La coopérative tient donc un compte pour chaque adhérent où ses achats sont comptabilisés. En fin d'année, chaque adhérent reçoit une ristourne d'autant plus grande qu'il a effectué un plus grand volume d'achats. Après avoir connu un très grand succès, la coopérative se développe encore plus dans la région et dans l'ensemble du pays, créant même sa propre banque et sa société d'assurance, mais aussi des sociétés de prévoyance mutuelle, des bibliothèques et des écoles. Cette expérience montre l'enjeu des coopératives de consommation qui diffère de celui des coopératives de production. La plupart des règles de fonctionnement des Equitables pionniers de Rochdale constituent, jusqu'à aujourd'hui, une référence en matière de principes coopératifs.

Concernant le cas français, la révolution de 1848 marque le triomphe du mouvement coopératif car le gouvernement provisoire reconnaît le droit d'association et décide que l'Etat prêtera de l'argent aux associations ouvrières. Ainsi, de nombreuses expériences en

coopératives de consommation et de production voient le jour. Mais, dans la même année, des ateliers nationaux permettant aux plus démunis de subsister sont annulés.

Le gouvernement montre certaines réticences

Ce retournement de situation déclenche en juin 1848 une nouvelle révolte amenant la fin de cet élan populaire et de la perspective de substituer aux manufactures capitalistes, rendues responsable du paupérisme. De plus, le coup d'état du 2 décembre 1851 qui mena au Second Empire, interdit les unifications d'ouvriers et donc de coopératives, d'associations et de fraternités. Comme le décrit Danièle Demoustier, est-ce un « *affrontement entre une - économie sociale du pauvre – et une – économie politique du riche - ? Les ouvriers de 1848 auraient-ils eu, sans la forte répression de l'Etat, une chance d'organiser efficacement et durablement l'activité économique sur la base du travail associé ?* »²⁸.

Vers une seconde vague de développement

C'est dans les 1880 que le développement de la forme coopérative, comme mode d'organisation des différents secteurs d'activités, prend une autre dimension. Il s'agit d'une période marquée, surtout après 1900 par Charles Gide, qui, en 1884 théorise la coopération dans un ouvrage intitulé « Principes de l'économie politique », où il traite des questions relatives aux coopératives de consommation et coopératives de production. Il consacre toute sa vie à la cause coopérative en affirmant que le projet politique de la coopération est d'aboutir à la constitution d'une république coopérative, seule garante à ses yeux d'une démocratie économique réelle, basée sur la maîtrise des moyens de production économique par les classes populaires.²⁹ Son discours et ses principes politiques ont une importance fondamentale pour la forme coopérative, qui a perduré au 20^{ème} siècle.

Plusieurs grandes lois sont légiférées, comme le droit de réunion en 1881, la loi sur la liberté syndicale en 1884 et la loi sur la liberté d'expression en 1901. Ces lois permettent aux

²⁸ Demoustier Danièle (2001), *L'économie sociale et solidaire*, p.24. Editions Syros/Alter Eco

²⁹ GIDE Charles, « De la coopération et des transformations qu'elle est appelé à réaliser dans l'ordre économique », in GIDE C. La coopération – Conférences de propagande, Paris, Larose, 1900 in-8°, p.78-108

coopératives de production et d'association de se développer quantitativement et qualitativement, mais de manière différente. Comme le précise Danièle Demoustier, « *la coopérative de production émerge surtout dans des secteurs alors à forte intensité de main-d'œuvre et à main-d'œuvre qualifiée : mécanique, bâtiment, imprimerie. De son côté, la coopérative de consommation peine à affirmer une identité : les coopératives restent dispersées localement et subissent la concurrence des grands magasins et des magasins à succursales multiples* ». ³⁰ De son côté, « *la coopérative de crédit ne parvient pas à s'imposer en cette fin de siècle. [...] La plupart disparaissent dans les dix premières années malgré l'appel lancé par l'Etat pour qu'il soutienne de tel projet* ». ³¹ Malgré cela, le mouvement coopératif connaît une reconnaissance certaine, et peu à peu, les coopératives de consommation s'affirment. Elles permettent de faire baisser les prix de détails dans une période où le mouvement ouvrier lutte contre des prix trop élevés. En 1912, et grâce à l'action conjointe de Charles Gide et de Jean-Jaurès, l'Union coopérative et de la Bourse des coopératives socialistes fusionnent pour créer la Fédération Nationale des Coopératives de Consommation (FNCC). D'un autre côté, les sociétés coopératives ouvrières de production (SCOP), regroupant des salariés associés dans l'exercice de leur profession, connaissent un développement limité au vue d'un manque de soutien de la part des syndicats. Mais, soucieux de leur expansion, les pouvoirs publics accentuent leur soutien lors de la crise des années trente.

La crise des années trente intensifie les critiques contre le capitalisme. En plus de nombreux économistes comme Jacques Duboin, souhaitant organiser la production et les échanges sans monnaie, de nombreuses coopératives se révoltent contre ce capitalisme sans pour autant avoir les solutions pour sortir de la crise. La coopération est alors vivement questionnée même si elle permet la hausse des salaires et la baisse des prix. La coopération n'est donc plus considérée comme la seule alternative à l'expansion du capitalisme. Georges Fauquet affirme et revendique l'intervention par l'Etat pour freiner l'expansion du capitalisme, tout en soutenant le rôle des coopératives. Durant cette période, la coopération voit son rôle gestionnaire s'accroître au détriment de leur rôle revendicatif et politique. Les années 1940 sont vécues différemment selon les mouvements. La Fédération Nationale des Coopératives de Consommation est dissoute par le régime de Vichy tout comme les syndicats ouvriers alors que certains membres de la confédération des SCOP, sensibilisés par le

³⁰ Demoustier Danièle (2001), *L'économie sociale et solidaire*. p. 31-32. Editions Syros/Alter Eco

³¹ Ibid. p30-31

corporatisme du régime, acceptent la Charte du travail pendant que des coopératives ferment leurs portes.

C'est la loi de 1947, portant sur le statut de la coopération, qui sert de cadre législatif de référence à l'ensemble des coopératives. Cette loi permet de définir les règles générales de fonctionnement et d'administration par rapport aux autres formes d'entreprises. C'est dans un contexte d'aspiration à la démocratie économique et sociale, que cette loi établit de nombreux principes comme « une personne, une voix », des droits égaux dans la gestion, la libre-adhésion, l'exclusivisme, l'affectation et la répartition de résultat. La loi de 1947 permet donc la création de structures soumises à son seul régime : la coopérative.

Les lois d'orientation de 1960 et de 1962 intègrent l'idée d'un amoindrissement des soutiens des pouvoirs publics en faveur des coopératives, et donc, d'un abaissement des avantages financiers aux coopératives. C'est dans les années 1970 que les coopératives essaient de contrer la pauvreté et le chômage. De fait, les SCOP luttent contre la fermeture des entreprises et contre la montée du chômage jusqu'à la réforme de 1978, facilitant l'usage de leur statut. Cette réforme permet, en outre, de transformer les indemnités des chômeurs en parts sociales. En même temps, les coopératives de consommation connaissent des temps difficiles. En effet, les coopératives sont concurrencées par les chaînes de distribution. Elles se concentrent désormais sur leur métier de distributeur, en délaissant en partie au mouvement associatif, leurs activités périphériques (assurances, loisirs, etc.).

Cette approche théorique et organisationnelle de la coopération permet de replacer son contexte historique évolutif, et ainsi, d'appréhender la notion d'habitat dans le mouvement coopératif.

1.2. La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France

La coopération dans le secteur de l'habitat date du 19^{ème} siècle. Ce qui peut sembler assez lointain dans la structuration des politiques du logement. Ayant préalablement présenté la construction du mouvement coopératif en France, et avant que ne puisse être établi le lien qui uni coopération et coopérative d'habitants, il semble intéressant de décrire les origines des coopératives d'habitants, le développement des coopératives d'habitants dans les années d'après guerre, et l'essoufflement de ce mouvement marqué par des réformes législatives.

1.2.1. Les origines des coopératives d'habitants

La notion de coopérative fait son apparition en Angleterre, plus précisément dans la banlieue de la ville de Manchester, en 1844. Après avoir connu une rapide industrialisation qui pousse au chômage les artisans, douze tisserands fondent la Société des Equitables Pionniers de Rochdale. Au moment de la formation de la société, des statuts sont rédigés : « *La société a pour objet et pour plan de prendre des arrangements pour l'avantage pécuniaire et pour l'amélioration des conditions sociales et familiales de ses membres, en réunissant un montant suffisant de capitaux divisés en parts d'une livre chacune, afin de mettre en pratique les projets suivants : [...] construire, acheter ou édifier un nombre de maisons destinées aux membres qui désirent s'aider mutuellement pour améliorer leur condition domestique et sociale.* »³². Ces ouvriers sont à l'origine du vaste mouvement de réorganisation économique et sociale qu'est la coopération, selon quatre grands principes :

- le principe de la gestion démocratique : chaque individu détient une voix indépendamment des parts sociales dont il dispose,
- le principe de la « porte ouverte ». Ce principe stipule que l'expérience accueille toute personne souhaitant devenir coopérateur, aucune barrière ne peut être érigée,

³² Statuts de la Société des Equitables pionniers de Rochdale, déposé le 24 octobre 1844, in Manchester. Attar Michel, Lourier Vincent et Vercollier Jean-Michel (1998), *La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*. Editions Plan urbanisme construction architecture

- le principe de la ristourne. Ce principe prévoit qu'une fois l'opération projetée est achevée, l'excédent de capital est partagé à parts égales entre tous les membres ; de plus, les bénéfices réalisés sont un bien commun non partageable et non aliénable,
- le principe de la rémunération du capital en fonction d'un taux d'intérêt fixe.³³

Ces principes proposent donc une formule nouvelle d'organisation de la société et du commerce, créant un lien entre la formule coopérative et la notion du logement collectif, tout en cherchant à valoriser l'homme et son activité dans un but d'intégration dans la société. Cet exemple est une référence en France dans la conception des modèles de coopérative d'habitation.

La naissance d'un mouvement coopératif d'habitation est apparue plus tardivement en France. C'est en 1867 que la première coopérative immobilière des ouvriers de Paris se structure, sous l'initiative de Napoléon III. Elle est considérée comme étant l'ancêtre des coopératives d'habitants.

Il est créé, à la fin du 19^{ème} siècle, la Société Française des Habitations Bon Marché (SFHBM). En 1894, le parlement vote la loi Siegfried. Cette loi instaure des comités locaux d'habitation à bon marché, et de fait, favorise le développement des coopératives d'habitation en encourageant la constitution de sociétés de construction de logements économiques à profit limité. On constate donc, à ce moment là, une intervention croissante de l'Etat dans ce domaine, qui va s'intensifier avec la loi Strauss de 1906 (autorisant les collectivités locales à soutenir les sociétés d'HBM par des prêts ou des prises de participation et établit le régime d'intervention des coopératives d'habitation), la loi Ribot de 1908 (création de sociétés de crédits immobiliers où est accordé des prêts bonifiés à l'accession à la propriété, cette mesure s'étant également aux coopératives d'habitants). Cette même année, cinquante coopératives d'HBM fondent la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HBM. Ces avancées législatives sont accompagnées par la loi Bonnefoy de 1912, créant des offices publics d'HBM. Toutes ces dispositions permettent la constitution des sociétés d'HBM, et notamment de sociétés coopératives d'HBM. Les coopératives se multiplient un peu partout en France jusqu'aux années 1940, donnant naissance au mouvement coopératif HBM. Les opérations de construction sont initiées par des ménages modestes qui ne peuvent pas accéder à la propriété

³³ Ibid., p.13

autrement. La formule coopérative réduit considérablement les coûts de construction et permet d'accéder à des financements, sans recherche de profit.

1.2.2. Le développement des coopératives d'habitants après la 2nde guerre mondiale

Au terme de la seconde guerre mondiale, la situation du logement est désastreuse. Pour palier à la pénurie de logement, l'Etat engage une politique de construction massive par l'intermédiaire des organismes HBM, qui deviennent HLM (Habitations à Loyers Modérés) en 1951. De là, une répartition implicite des activités s'organise ; le logement locatif revient aux Offices et aux sociétés anonymes d'HLM, et l'accession à la propriété aux coopératives d'HLM. De 1945 à 1971, les sociétés coopératives HLM vont s'imposer comme les spécialistes de l'accession sociale à la propriété.

La coopération d'habitation passée de HBM à HLM trouve sa source dans deux réglementations : la législation HLM issue de la loi du 3 septembre 1947 et le statut de la coopération qui résulte de la loi du 10 septembre 1947. La Fédération Nationale des Sociétés Coopératives devient alors membre à part entière de l'Union des HLM. Cette fédération connaît, peu de temps après, une scission et voit la création de la Fédération Française des Coopératives d'HLM.

L'Union Nationale des HLM en 1955 se compose ainsi³⁴ :

Fédération des Offices	Fédération des SA	Union des Sociétés de C.I.	Fédération des comités des HLM	Fédération Française des Coopératives HLM	Fédération Nationale des Coopératives HLM
------------------------	-------------------	----------------------------	--------------------------------	---	---

³⁴ Ibid. p.28

Il faut attendre le congrès HLM de Vichy en 1963, pour voir la réunification entre les Fédérations Françaises et Nationales des Coopératives d'HLM, incitée par l'essoufflement de la Fédération Française. Sur le terrain et avant la réunification, les coopératives HLM avaient continué de travailler ensemble, quelque soit leur fédération d'appartenance. La réunification intervient alors que se négocie avec les pouvoirs publics, ce qui est aux yeux des responsables de la Fédération une condition indispensable au développement de leurs sociétés, le statut de la coopération HLM.

Les sociétés coopératives ont une activité très diversifiée qui leur permet de répondre aux besoins de la population mais aussi pour avoir accès à une gamme plus large de financements.

- L'auto-construction :

Ce mouvement débute en 1948. Des personnes souhaitent accéder à la propriété mais n'ont pas les moyens financiers pour y parvenir. Le mouvement, inspiré du système coopératif, créé par un prêtre bordelais et des militants, essaie d'apporter une solution à la crise du logement. C'est le mouvement des Castors. Ils ont fait le choix d'être financés par les coopératives d'HLM sous forme d'accession à la propriété tout en se rapprochant le plus à leurs convictions personnelles. Un règlement établit le nombre d'heures de travail que chacun doit fournir dans le cadre du projet. De nombreux projets fleurissent, d'où la création de l'Union Nationale des Castors (UNC). Le mouvement d'auto-construction se développe de manière considérable avec l'aide des pouvoirs publics. L'UNC structure peu à peu la majeure partie du mouvement Castor, jusqu'à la création en 1954 de la Confédération Française des Unions de Castors (CFUC), mais « *dès le début de l'année 1955, avec le lancement du programme des grands ensembles, le mouvement décline. La préférence des pouvoirs publics va plutôt au collectif et au locatif* »³⁵. Ces expériences déclinent au fil des années et perdent peu à peu de leur engouement. La CFUC est dissoute en mai 1955. Le mouvement Castor s'oriente dans les années 1960 autour de la construction individuelle.

³⁵ http://seldelaterre.ouvaton.org/un_lieu_une_histoire_les_castors_259.htm

Le déclinement du mouvement Castor laisse place, en 1952, à la naissance de Baticoop qui est la première forme coopérative de construction. Son but est de valoriser la création de coopératives de construction associées uniquement à des programmes en accession à la propriété, hors cadre HLM.

- La location-attribution

La location-attribution permet d'accéder progressivement à la propriété. Le coopérateur accédant devient propriétaire lorsqu'il a remboursé l'emprunt immobilier consenti par l'intermédiaire de la coopérative.

- La location coopérative :

La location coopérative applique au secteur locatif les principes de la location-attribution et favorise le logement des personnes qui ne peuvent fournir l'effort financier suffisant pour accéder à la propriété. Plus précisément, la location coopérative permet au locataire de se voir octroyer un droit cessible et transmissible sur son logement en contrepartie d'une contribution au financement de la construction. Rendue possible par la loi de 1947, portant sur les statuts de la coopération, la location coopérative crée un statut d'occupation intermédiaire entre la location simple et l'accession à la propriété, cette forme peut être considérée comme un régime de propriété collective. Le locataire coopérateur souscrit un certain nombre d'actions de la coopérative et conclut avec elle un contrat de location coopérative. Il reste propriétaire de parts d'un logement déterminé pendant toute la durée du bail. La coopérative reste propriétaire du logement. Le coopérateur locataire verse une redevance ou loyer (qui ne peut dépasser les plafonds de loyers HLM) à la coopérative, auquel s'ajoute une quote-part correspondant aux charges communes. Le loyer versé permet à la coopérative de rembourser, d'une part, les emprunts qu'elle a contractés, et d'autre part, de financer la gestion et l'entretien du bâtiment.

1.2.3. Vers un déclin de la forme coopérative

Dans les années 1965, les coopératives HLM se développent fortement. En effet, « *l'essor de la construction coopérative et l'augmentation sensible du patrimoine des coopératives HLM en font de véritables promoteurs à vocation sociale* »³⁶. Mais, le cadre légal applicable régissant ces structures n'est plus approprié avec l'importance que ce type de logements a pris : « *la taille acquise par ces sociétés met à mal l'exercice concret des principes de la coopération et fait courir des risques plus importants à l'ensemble des coopérateurs parce qu'enfin ni le développement de la location coopérative, ni l'apport personnel des coopérateurs et leur participation au capital de la coopérative ne sont encadrés* »³⁷. Les autorités publiques commencent à se méfier, l'Etat désire réformer l'organisation de l'ensemble des familles HLM. La circulaire Chochoy de 1956 souhaite redonner un cadre juridique. Cette loi vient encadrer et limiter l'action des coopératives afin de limiter les risques. Le décret de 1965 vient s'ajouter à la circulaire Chochoy en séparant la coopérative réalisant la location-attribution et la coopérative de location coopérative. Ce décret limite fortement le champ d'activités des coopératives, d'où la naissance d'une opposition entre les responsables des Fédérations coopératives et l'Etat.

C'est la loi Chalandon du 16 juillet 1971 qui met un terme aux activités de la location coopérative et de la location attribution des coopératives HLM. Bernard Bruzy, nouveau président de la Fédération, s'exprime alors : « *cette loi a éclaté comme un coup de tonnerre dans un ciel menaçant : il ne suffisait pas que nous attendions l'orage pour qu'il ne fit pas de dégâts* ». La loi contraint les sociétés coopératives d'HLM de se transformer en trois entités : « *les sociétés de location coopérative doivent se transformer ou fusionner avec une société anonyme d'HLM, [...] les sociétés coopératives de location-attribution cessent toute activité de construction et gèrent un patrimoine amené à se réduire au fur et à mesure des attributions en pleine propriété des logement ; les sociétés coopératives de production de la loi 1971 sont de **simple prestataire** de service pour autrui, et en particulier pour les sociétés coopératives de construction* »³⁸. Cette loi bouleverse le secteur de la coopérative d'habitation, elle vise toutefois à réduire les risques pour les coopérateurs. Selon la doctorante Claire Carriou : « *la loi Chalandon est intervenue pour des raisons liées à la protection des coopérateurs car dans*

³⁶ Ibid, p.41

³⁷ Ibid, p.41

³⁸ Ibid, p.56

le système de la coopérative classique, le coopérateur partage les risques de la société qui porte. Il y a eu des scandales dans les années 60, des coopératives se sont effondrées et les coopérateurs n'étaient plus protégés. En effet, les coopérateurs devaient répondre eux-mêmes aux difficultés financières de leur société. De plus les coopératives menaient des opérations de construction qui se différencient assez peu de celles d'un bailleur de logement social classique. Finalement leur spécificité s'était très largement érodée dans le paysage de la construction, leur statut différencié ne se justifiait plus tellement. Si les coopératives étaient restées dans un secteur très différent avec des produits différents des bailleurs sociaux, la question ne se serait pas posée de cette manière là, mais ce n'était plus le cas dans les années 70 »³⁹. D'un autre côté, certains professionnels du logement comme Eric Ruiz, juge que « la loi Chalandon, c'était pour dire que le logement social était l'affaire des professionnels, et de fait, de réaffirmer les lobbies HLM »⁴⁰. En l'espace d'une décennie (1970-1980), les coopératives HLM ont marqué un recul dans le secteur de l'accession à la propriété, elles se retrouvent avec une activité limitée et enregistre une régression marquante.

La loi de 1983 relative aux diverses mesures d'économie sociale, et de 1992 sur la modernisation des entreprises coopératives, instaurent un nouveau souffle pour les coopératives d'habitation. Quelques années plus tard, la loi SRU du 13 décembre 2000, accorde aux coopératives HLM des compétences proches de celles de l'habitat des sociétés anonymes d'HLM. L'activité se retrouve en partie relancée, les coopératives HLM peuvent se spécialiser sur la construction de logement en accession à la propriété et sur la gestion de logements locatifs.

³⁹ Entretien avec Claire Carriou, chercheuse doctorante, le 12.07.11

⁴⁰ Entretien avec Eric Ruiz, Responsable de la Cohésion Territoriale au sein de la Direction de la Solidarité à la Communauté d'agglomération de Grenoble, le 27.06.11

2. Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitants ?

Les coopératives d'habitants sont reconnues comme des relais utilisés par les autorités publiques pour créer des habitations mixtes dans de nombreux pays étrangers (Suisse, Allemagne, Norvège, Suède, Québec, Pays-Bas, Espagne, Royaume-Uni, etc.). Plusieurs définitions existent selon ces pays. Ici, le travail réalisé permet de mettre en perspective la notion de coopérative d'habitants en France.

2.1. Définition de la coopérative d'habitants

En France, même si aucun statut juridique propre à la coopérative d'habitants n'est actuellement reconnu, elle est clairement définie par l'association promotion et d'accompagnement des coopératives d'habitants Habicoop : « *une société coopérative d'habitants regroupe des personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie* »⁴¹. Issue de l'habitat groupé, la coopérative d'habitants propose un mode de faire original. Elle interroge la question de la propriété patrimoniale. En effet, « *les locataires sont à la fois locataires de leur logement et propriétaires de parts sociales au sein de la coopérative d'habitants, qui est elle-même propriétaire du bien immobilier* »⁴². L'idée de propriété collective est fortement mise en avant.

⁴¹ <http://www.habicoop.fr/spip.php?rubrique1>

⁴² Yann Maury, « Les coopératives d'habitants : méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire », édition Bruylant, p.301

2.2. Les adaptations juridiques actuellement utilisées pour les coopératives d'habitants

La coopérative d'habitants est une structure juridique promue par Habicoop. Actuellement, cette structure dite d'« *alternative au logement* »⁴³ est une société coopérative (loi de 1947), sans but lucratif. Aujourd'hui, même si l'association Habicoop n'est pas satisfaite des structures juridiques existantes, une coopérative d'habitants peut prendre deux formes pour réaliser des projets d'habitat collectif. Tout d'abord, la forme SARL (Société à Responsabilité Limitée) qui « *est une société de personnes. Elle est formée entre deux ou plusieurs personnes, sans pouvoir dépasser le nombre de cent. Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leur apport. La société est gérée par un ou plusieurs gérants. Les parts représentatives des apports de chacun sont librement cessibles entre les associés, cependant une clause des statuts peut subordonner la vente de parts consentie à un nouvel associé, à l'agrément des autres associés. Les consultations des associés peuvent avoir lieu par écrit* »⁴⁴ ; ou la forme SAS (Société par Action Simplifiée) qui « *est constitué par une seule personne ou par plusieurs personnes. Elle est représentée par un Président qui, dans les rapports de l'entreprise avec les tiers, est investi des pouvoirs de représentation les plus étendus.[...]Les statuts peuvent prévoir l'inaliénabilité des actions pendant dix ans ou soumettre leurs cessions à un agrément préalable de la société. Les statuts peuvent prévoir que les actionnaires ont la faculté de contraindre l'un d'eux à céder ses actions. Il peut être créé des actions à dividendes prioritaires et des actions de priorité sans droit de vote* »⁴⁵. Cependant, la SAS offre une très large liberté quant au fonctionnement interne de la structure. Ces deux formes juridiques peuvent être adaptées, en insérant des clauses spéciales, pour créer une coopérative d'habitants. Mais, elles ne correspondent pas réellement aux structures accompagnatrices ni aux attentes des groupes d'habitants : « *au niveau idéologie, on aimerait se rapprocher le plus du statut de coopérative d'habitants qu'Habicoop veut mettre en place* »⁴⁶. D'ailleurs, la plupart des groupes-projets choisissent d'autres statuts proposés par l'habitat groupé, de type SCI (Société Civile Immobilière). C'est pour cela qu'Habicoop souhaite qu'un statut soit adapté pour les coopératives d'habitants afin d'initier un

⁴³ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011.

⁴⁴ <http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/societes-commerciales.php>

⁴⁵ Ibid.

⁴⁶ Entretien avec Marc, groupe-projets « Voironnais », le 23.06.2011

mouvement et le proposer comme une alternative coopérative aux côtés des solutions publiques et privée de logement.

La première coopérative d'habitants, le Village Vertical à Villeurbanne (Lyon), a opté pour la forme de la SAS avec de nombreux aménagements par l'insertion de clauses, mais pas sans difficultés, elle comprend certains risques non négligeables : « *c'est une forme de société commerciale. C'est ce qui permet de se rapprocher le plus du mode de fonctionnement de la coopérative. Mais ce statut comporte des imperfections pour des projets de coopératives d'habitants car elle est imposée sur les bénéfices* »⁴⁷. Aujourd'hui, personne d'autre que le Village Vertical n'a déposé un statut de SAS dans le but de devenir une coopérative d'habitants. Les membres du Village Vertical ont énormément communiqué sur leur projet car ce sont les seuls, « *c'est un peu du sur mesure* »⁴⁸, « *l'évolution législative est vraiment nécessaire* »⁴⁹. Cette expérimentation démontre, tout de même, l'intérêt du modèle et sa faisabilité, même si « *les outils juridiques actuels ne répondent pas à la demande. On est obligés de faire des montages complexes pour respecter au mieux les principes coopératifs de propriété collective, de lutte contre la spéculation et de démocratie* »⁵⁰.

2.3. Fonctionnement d'une coopérative d'habitants⁵¹

Les coopérateurs de la société se regroupent dans la coopérative pour construire leur logement. Ils font un apport financier initial à la coopérative, sous la forme d'achat de parts sociales, permettant à la coopérative de contracter un emprunt. Cette contribution financière dépend des capacités d'épargne de chaque ménage, à condition que le groupe arrive à réunir le capital de départ nécessaire. Les coopérateurs paient, ensuite, une redevance ou loyer, dont une partie sera capitalisée et leur sera remboursée à leur départ. Cette redevance se compose

⁴⁷ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011.

⁴⁸ Ibid.

⁴⁹ Entretien avec Sébastien Teyssier, Adjoint au développement durable de la ville de Fontaine, le 01.07.2011

⁵⁰ Propos de Bertille Darragon, Habicoop. Disponible sur : <http://labrique.net/numeros/numero-22-avril-2010/enquete-sur-l-habitat-cooperatif/article/village-vertical>

⁵¹ Association éco-quartier Strasbourg et le CAUE du Bas-Rhin, « *Guide pratique de l'autopromotion, à l'attention de ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique* », en partenariat avec la ville et la Communauté Urbaine de Strasbourg, et la Fondation MACIF, 2010.

du loyer et des charges, plus une épargne que le coopérateur récupère s'il sort de la coopérative (parts acquisitives). La redevance est proportionnelle au nombre de mètres carrés de l'appartement et progresse selon l'augmentation de l'indice du coût de la vie.

Une personne souhaitant intégrer la coopérative doit être acceptée par l'ensemble de la coopération (principe de cooptation). Lorsqu'un coopérateur souhaite sortir de la coopérative, il peut récupérer son apport initial de base et les parts acquisitives. L'apport initial peut être récupéré immédiatement si le coopérateur entrant est en mesure d'acquérir les parts constituant l'apport initial du coopérateur sortant. Si ce n'est pas le cas, trois cas de figures sont possibles : la coopérative possède une trésorerie suffisante pour rembourser le coopérateur sortant ; d'autres coopérateurs achètent les parts du sortant (logique de finances solidaires) ; le coopérateur sortant garde ses parts et devient ainsi coopérateur non bénéficiaire. Les parts acquisitives sont récupérées lorsque la trésorerie de la coopérative le permet.

Une fois la construction terminée, le bien reste une propriété collective. Le coopérateur est propriétaire des parts sociales mais locataire de son logement. Au niveau décisionnaire, le principe est « une personne = une voix », indépendamment des parts sociales.

D'après son fonctionnement décrit ci-dessus, la coopérative d'habitants semble avoir les caractéristiques propres au statut des Sociétés coopératives de location coopération rendues possible par la loi de 1947 et disparue en 1971.

3. Les acteurs des projets : des habitants aux professionnels du logement

Les projets de coopératives d'habitants regroupent de nombreux acteurs, certains sont à l'initiative, d'autres viennent renforcer leur action. Il est important de considérer l'habitant comme acteur principal et élément moteur dans l'élaboration d'un projet d'habitat commun. Les habitants, sous forme de groupe projet, ont leur propre idée du vivre ensemble et de la manière dont ils souhaitent gérer leur habitat groupé, mais ils ne maîtrisent pas tous les aspects techniques. C'est pour cela et parce-que les habitants ne peuvent pas réaliser leur opération tous seuls, que différents acteurs du logement les soutiennent et les accompagnent dans leur démarche collective.

3.1. Des habitants au cœur des projets

3.1.1. Une initiative collective forte

La coopérative d'habitants permet aux habitants de s'impliquer fortement dans leur projet commun. Contrairement au formatage économique et technique du logement traditionnel, les projets de coopératives d'habitants concernent l'ensemble des coopérateurs et pas seulement un futur propriétaire. Les habitants conçoivent, de manière collective, leur projet de vie en plus de définir ensemble la conception du bâtiment. Cette notion de conception commune demande un travail en amont accru de la part des coopérateurs.

A l'initiative d'un groupe, il y a un regroupement et une volonté de quelques personnes ou familles de monter un projet d'habitat collectif. Puis, viennent se greffer d'autres personnes au groupe initial, par le principe de cooptation. C'est avant tout un projet de vie motivé par l'envie de partager avec l'autre. Les coopérateurs se rencontrent et débattent ensemble afin de déterminer un socle commun de projet, et même au-delà, un socle commun de vie. En plus de s'imaginer un vivre ensemble, « *les coopérateurs définissent et dirigent le*

projet, [...] l'initiative vient des habitants »⁵². Le groupe d'habitants doit faire de nombreuses démarches pour réaliser son projet. En effet, il définit ensemble le programme, consulte des architectes et autres professionnels, constitue le montage financier, définit les règles de fonctionnement et de prise de décision. Tous ces éléments sont décidés collectivement de manière unanime. L'implication intensive des habitants laisse entendre que « *le groupe est au centre du projet* »⁵³. Les étapes dans l'élaboration d'un projet seront étudiées dans la seconde partie de l'étude.

3.1.2. Différentes personnes intéressées par les projets...

Les projets de coopérative d'habitants sont peu nombreux en France et les comptabiliser reste encore difficile. Ce n'est, sans doute, pas par rapport au manque d'intérêt de la population mais par l'implication et la difficulté d'entreprendre ce genre de projet. L'initiative de devenir collectivement propriétaires « *ne parle pas à tout un ensemble de la population. Cela concerne, dans un premier temps, une partie de la population qui se questionne sur la relation au matériel, sur la société consumériste, car dans la démarche, il y a la mise en commun de choses* »⁵⁴. Les démarches coopératives interrogent la notion de propriété exclusive des biens. De plus, « *les personnes intéressées par ce genre de projet sont généralement en manque de lien social* »⁵⁵, ou recherchent de nouvelles formes de lien social à travers l'habitation.

En 2011, Harris Interactive a réalisé une enquête révélant que « *32% des français sont intéressés par le concept de l'habitat groupé. Ce chiffre est à pondérer car seuls 5% se disent très intéressés, mais montre tout de même une aspiration grandissante vers un habitat plus social et environnemental* »⁵⁶. Cette enquête s'est intéressée aux personnes sensibilisées par l'habitat groupé et non seulement aux coopératives d'habitants. Le public concerné par les

⁵² Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011.

⁵³ Ibid.

⁵⁴ Entretien avec Sébastien Teyssier, Adjoint au développement durable de la ville de Fontaine, le 01.07.2011

⁵⁵ Ibid.

⁵⁶ <http://www.lesenr.fr/actualites/390-habitat-groupe.html>

projets d'habitat coopératif semble assez large, difficilement quantifiable et « *ne concerne pas toute la population* »⁵⁷. Pour le moment, aucune étude n'a été réalisée concernant l'intérêt de la population pour les coopératives d'habitants. Mais, il émerge une volonté de la part de professionnels : « *un promoteur immobilier a demandé une enquête d'opinion qui fait ressortir que l'habitat participatif et coopératif est quelque chose qui intéresse les gens. [...] Toutes les générations ne sont pas prêtes à s'engager, mais ça interpelle.* »⁵⁸. C'est sur ce dernier point que certains habitants insistent : « *une de nos volontés est de permettre à plusieurs générations de vivre ensemble. C'est une richesse de voir des jeunes et des moins jeunes partager le quotidien, des activités, des passions et des repas* »⁵⁹. Concernant la demande sociale, Eric Ruiz dit clairement, au travers de sa profession, qu'« *on sent une demande émergente de plus en plus forte. Quand on fait une réunion publique et sans faire de prosélytisme, il y a pas mal de monde. Tout le monde n'est pas égal par rapport à cette demande, cela dépend de l'attractivité du site et de la difficulté à se loger dans ces zones là* »⁶⁰.

Comme il est précisé précédemment, aucune étude ne permet aujourd'hui de cibler une population pour des projets d'habitat coopératif. Mais, certaines catégories de personnes peuvent émerger. D'un point de vue économique, « *les coopératives d'habitants concernent les populations qui ont des difficultés à accéder à la propriété privée par leurs propres moyens financiers. Ce sont également des personnes qui sont pour une majorité éligibles au logement social et qui subissent les listes d'attentes interminables* »⁶¹. Il ne faut pas exclure, dans ce genre de projet « *les populations avec des revenus conséquents qui souhaitent habiter collectivement par conviction personnelle* »⁶². D'un point de vue idéologique, la population concernée peut revêtir plusieurs formes. Généralement, la démarche de coopérative d'habitants est initiée par des personnes ayant développées une grande sensibilité aux questions écologiques et sociales. Sébastien Teyssier parle de « *personnes qui ont une certaine sensibilité au niveau politique, philosophique, éthique, relationnelle et sentimentale* ». Eric Ruiz, quant à lui, énonce trois catégories de personnes : la première catégorie correspond aux « *30-40 ans. Ce sont des personnes qui gagnent bien leur vie, sans*

⁵⁷ Entretien avec Sébastien Teyssier, Adjoint au développement durable de la ville de Fontaine, le 01.07.2011

⁵⁸ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011.

⁵⁹ Entretien avec Marc, groupe-projets « Voironnais », le 23.06.2011

⁶⁰ Entretien avec Eric Ruiz, Responsable de la Cohésion Territoriale au sein de la Direction de la Solidarité à la Communauté d'agglomération de Grenoble, le 27.06.11

⁶¹ Ibid.

⁶² Ibid.

plus et qui souhaitent vivre dans un habitat alternatif ». Il précise qu'elles habitent en ville, aspirent à rester en ville ou à être éloignées de la ville tout en restant dans des pôles connectés à l'urbain. Il pense que cette catégorie est la plus représentée. La deuxième catégorie est celle des « *ex-68ards qui vieillissent. Ils constituent une demande sociale forte. Ce sont des gens qui ont entre 55 et 70 ans et qui souhaitent rester dans une dynamique sociale et urbaine forte* ». Selon lui, ces personnes peuvent entrer dans des logiques non spéculatives. Elles désirent à revenir ou rester en ville et ne pas se retrouver dans de petits appartements en copropriété de manière isolée. De plus, il pense que cette catégorie « *aspire à quelque chose de différent et qu'il est intéressant de faire de l'intergénérationnel en terme de mixité sociale* ». La troisième catégorie englobe « *les plus modestes des accédants. Ils ne connaissent probablement pas ce type d'initiative et ne sont pas forcément dans une logique collective au départ* ». Pour lui, ces personnes peuvent être concernées que si elles trouvent un intérêt évident. La catégorie des jeunes n'est sensiblement pas représentée, mais elle pourrait être associée à la troisième catégorie. Sébastien Teyssier défend l'idée que la catégorie des jeunes est fortement représentée et que c'est « *une catégorie de personnes confrontée le plus aux problèmes du logement, on en arrive à des colocations plus ou moins licites avec des logements qui ne sont pas forcément adaptés à la colocation* ». Selon lui, la question est de l'ordre de l'intergénérationnel et toutes les classes d'âge sont concernées. Cette classification n'est pas celle qu'il faut retenir comme exacte mais comme un élément de plus pour éclaircir la question du public, sensible à ce genre d'initiative. De plus, cette catégorisation n'est pas propre aux coopératives d'habitants mais aux personnes qui souhaitent vivre dans de l'habitat alternatif et notamment collectif.

Les personnes s'engageant dans des projets d'habitat collectif sont avant tout des « *militants* » pour Bénédicte Leroy, ce qui représente une minorité de personne à l'échelle de toute la population. Elle met en avant le fait que « *les projets font peur et sont très long à monter. [...] Il faut, en plus, se projeter dans un projet collectif, y passer beaucoup de temps et avoir certaines compétences techniques, c'est normal que ces projets là ne touchent qu'une minorité de personnes* ». Mais, elle considère, avec de nombreuses personnes du milieu associatif, qu'avec « *de la patience et beaucoup de communication autour des projets, que ce ne sera plus 1% ou 2% de la population mais 20% ou 30% qui se projeteront dans ce type de projet dans quelques années* ». De son côté, la doctorante Claire Carriou part du principe que « *tout le monde ne peut pas avoir les mêmes valeurs* » et donc vouloir initier un projet d'habitat collectif.

Il n'existe pas de profils-types de personnes souhaitant monter un projet de coopérative d'habitants. Ces projets regroupent une grande diversité de population, plus ou moins concernée. De nombreuses personnes peuvent se retrouver à travers ce genre d'initiative, ce qui donne une grande richesse aux projets, une certaine ouverture d'esprit et une autre possibilité d'habiter son logement. Par contre, les coopératives revendiquent certaines valeurs propres à leur idéologie et à leur conception de l'habitat.

3.1.3. ... véhiculant des valeurs communes

A travers les projets, les coopérateurs souhaitent avant tout habiter différemment. C'est-à-dire, dans un habitat alternatif autre que la location simple et de l'accession privé ou sociale. De plus, beaucoup de valeurs sont associées à ce genre de projet. Principalement, un esprit du « vivre ensemble » est recherché de la part de tous les coopérateurs, ce qui n'est pas possible actuellement lorsqu'on se réfère aux voies classiques du logement.

Les projets sont différents selon les groupes et selon leurs volontés. De nombreuses valeurs sont associées aux projets de coopératives d'habitants et à celles de l'habitat groupé, sans que celles-ci soient partagées par tous : *« chaque groupe a ses propres particularités et la définition des valeurs spécifiques et des priorités peuvent varier d'un groupe à l'autre. L'important c'est que ces valeurs soient partagées à l'intérieur du collectif »*⁶³. Il est quand même possible d'en établir une liste, faisant apparaître les principales, qui prédominent dans le concept de l'habitat groupé et notamment pour les coopératives d'habitants. Un groupe peut clarifier par un document écrit ses valeurs, les objectifs poursuivis et les modalités de fonctionnement par la rédaction d'une charte des valeurs.

⁶³Association éco-quartier Strasbourg et le CAUE du Bas-Rhin, « *Guide pratique de l'autopromotion, à l'attention de ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique* », en partenariat avec la ville et la Communauté Urbaine de Strasbourg, et la Fondation MACIF, 2010.

Témoignage de Florence (groupe Ecolline) :

« La charte des valeurs c'est une des premières choses que nous avons rédigées. Afin de s'assurer que les personnes qui nous rejoindraient soient sur la même longueur d'ondes. Il est important d'avoir une réflexion en amont, même avant de faire les prévisions avec le banquier ! Qu'est-ce qu'habiter sa maison ou son appartement ? De quoi a-t-on réellement besoin dans son foyer ? Qu'est-ce qui peut être commun et dont nous n'avons plus besoin individuellement ? Etc. »⁶⁴

Les valeurs associées aux coopératives d'habitants

Valeurs propres au projet d'habitat	Valeurs propres à la vie de groupe
Absence de profit	Respect des personnes
Mutualisation de biens, de moyen, de service et d'espace	Esprit de solidarité (entraide, renforcement des liens sociaux)
Refus de la spéculation	Gestion collective au quotidien
Mixité sociale	Convivialité
Mixité intergénérationnelle	Vivre ensemble
Lutte contre les discriminations	Militantisme social
Accéder collectivement à la propriété	Partager collectivement des lieux de vie
Conception collective du bâti	Beaucoup de communication
Système décisionnaire égalitaire : 1 personne = 1 voix (quelque soit le nombre de parts sociales)	Participation active des habitants en vue de réaliser multiples projets communs
L'intérêt collectif prime sur l'investissement immobilier et l'enrichissement financier	Avoir des relations avec l'extérieur / créer une dynamique de quartier
Respect de l'environnement (construction avec des matériaux sains)	Responsabilisation de chaque habitant / esprit d'initiative

⁶⁴ Ibid.

Avoir un habitat stable, de qualité et à un prix raisonnable (accéder à un foncier minoré par rapport aux prix du marché, participer aux travaux pour faire baisser le coût)	Avoir une attitude écologique au quotidien (utilisation d'énergie renouvelable et de matériel économe, transport en commun, transport doux, tri sélectif, produits toxiques interdits)
Esprit de solidarité financière	Concilier vie de groupe et vie privée
Volonté d'amorcer un projet innovant	

Les valeurs distinguant le plus les coopératives d'habitants et le mouvement de l'habitat groupé sont : le rapport à la propriété, la démocratie et le refus de la spéculation. Concernant le rapport à la propriété, la coopérative d'habitants permet aux coopérateurs de devenir collectivement propriétaires du bâtiment (en étant propriétaires de parts sociales détenues au sein de la coopérative) et locataires de leur logement, contrairement aux autres branches de l'habitat groupé où les habitants deviennent propriétaires de leur logement et non de parts sociales. L'autre valeur fondamentale de la coopérative d'habitants qui est la démocratie, implique une totale égalité entre les coopérateurs au niveau décisionnel. En effet, quelque soit le nombre de parts sociales acquises, chaque coopérateur possède une voix. Lors de décisions collectives, ils sont tous sur le même pied d'égalité, le pouvoir est réparti de manière similaire entre toutes les personnes du groupe. Par rapport au refus de la spéculation, la coopérative d'habitants est la structure qui valorise le plus cet aspect. En effet, l'indexation de la valeur des parts sociales est pondérée par rapport aux fluctuations du marché de l'immobilier. Ainsi, un coopérateur ne peut pas faire une opération financière lucrative sur la revente de ses parts sociales. Toutefois, la question de la non spéculation représente des limites dans certains cas. « *Il existe aujourd'hui un vrai débat sur la question de la spéculation* »⁶⁵ au sein des structures d'encadrement des groupes projets. Ces limites seront traitées dans la deuxième partie de l'étude.

Au-delà des valeurs que véhicule la coopérative d'habitants, certains groupes portent un intérêt certains aux financements et aux orientations du projet, qui peuvent être source de conflits. Dans ce cas là, la communication au sein du groupe prend toute son importance : « *toutes les personnes du groupe n'étaient pas sur la même longueur d'onde. On a vu qu'il y*

⁶⁵ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011

avait des différences idéologiques sur le projet entre les personnes du groupe et au sein des couples. On a eu des accrochages et des divergences d'opinion. Ce ne sont pas des échecs, mais ça permet d'avancer. Il y avait un problème de communication et d'échange au sein du groupe. A chaque fois qu'on trouve un terrain, on réoriente le projet par rapport à ce terrain. Des gens partent car ils ne sont pas en accord avec ce terrain là. On recherche donc des gens pour avoir les financements. Le plus important et ce qu'il se dégage tout le temps, c'est l'argent. Concrètement c'est l'argent, mais foncièrement c'est une histoire de personne et de relationnel entre les gens du groupe. Il faut trouver un équilibre de groupe. Quand une personne n'est pas en accord avec le groupe, on le sent même s'il ne dit rien. Ça prend multiples formes, manque d'implication, absence aux réunions, etc. Ils cherchent sans doute autre chose donc il vaut mieux qu'ils partent sinon le groupe devient déséquilibré. Il est difficile que le groupe s'entende bien sur tous les points, c'est pour ça que les réunions et les rencontres diverses sont très importantes pour définir vers quoi digérer le projet. Il est très important d'avoir un bon fonctionnement de groupe pour pouvoir réaliser un projet. Il y a souvent des problèmes de communication. Le but est de dialoguer pour bien se comprendre. »⁶⁶. Il en ressort clairement que la cohésion du groupe passe par la communication et par la recherche d'intérêts communs. Ce témoignage montre concrètement qu'un groupe n'a pas toujours les mêmes envies de projet. Certains compromis sont à trouver, le chemin pour y accéder est la communication et le respect mutuel, sinon « ça ne sert à rien et on ne peut plus avancer. Il vaut mieux tout arrêter dans ce cas là »⁶⁷. C'est pourquoi, il est précieux dans un projet complexe « que tout le monde adhère à certaines valeurs, mais le plus important est la cohésion du groupe d'habitants et l'envie collective »⁶⁸.

Toutes les valeurs propres au projet d'habitat et à la vie de groupe peuvent se retrouver dans les projets de coopérative d'habitants et pour une grande majorité dans les projets d'habitat groupé. Ces valeurs, appartenant aux groupes projets, sont vivement soutenues par des structures accompagnatrices et par certains professionnels de l'immobilier. Les projets de coopérative d'habitants ne s'entreprennent pas seulement par les coopérateurs et par les personnes sensibilisées par le sujet, mais par un réseau d'acteurs professionnels construit autour des projets.

⁶⁶ Entretien avec Priscille, groupe-projets « Les Hacolés », le 15.07.2011

⁶⁷ Ibid.

⁶⁸ Entretien avec Marc, groupe-projets « Voironnais », le 23.06.2011

3.2. Un réseau d'acteurs professionnels en soutien des projets

Lors de l'initiation et tout au long d'un projet, une coopérative d'habitants peut se retourner vers multiples acteurs du logement et ainsi former des partenariats. Le but est de rechercher des soutiens de la part de professionnels qui pourront soit les aider, soit les guider dans leur projet. Concrètement, les coopérateurs souhaitent bénéficier de multiples conseils sur l'élaboration d'un projet, les démarches à entreprendre, l'obtention de subventions et de financements, pouvoir accéder à un foncier financièrement avantageux, être conseillés sur la forme architecturale du bâtiment, etc. La mobilisation de différents acteurs est primordiale pour monter des projets et assurer un soutien solide aux porteurs de projets. Ces partenariats ne sont pas toujours évident à se former, « *Il y a un champ d'acteurs qui est en train de voir le jour, ça ne se structure pas encore mais ça demande encore du temps* »⁶⁹. Les structures associatives et les habitants se battent avec le ministère du logement pour parvenir à un accord sur la nécessité d'adapter la loi de 1947 portant sur le statut de la coopération, et ainsi faire reconnaître un statut de coopérative d'habitants qui « *permettrait une meilleure faisabilité des projets et une moindre inquiétude des acteurs du logement à s'associer aux projets* »⁷⁰.

3.2.1. Les architectes

Souvent entourés d'un économiste et d'un bureau d'étude, un architecte est systématiquement contacté par une coopérative d'habitants pour travailler sur leur projet. Un architecte n'est pas spécialement préparé à travailler avec un groupe d'habitant sur un projet innovant, au statut non reconnu. Mais, la volonté du groupe de construire et d'habiter autrement peut plaire à de nombreux architectes. Il est nécessaire pour un groupe d'être en relation avec un architecte, le groupe Voironnais en est un exemple : « *nous avons contacté un architecte pour travailler sur l'urbanisme et la conception écologique. Il nous donne des conseils précieux sur les terrains que nous avons visité, sur l'architecture des bâtiments ainsi*

⁶⁹ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011

⁷⁰ Ibid.

que sur la faisabilité de l'opération d'un point de vue financier. Il nous donne beaucoup d'éléments techniques sur ces aspects, mais nous sommes pas obligés de partir avec lui sur la construction car on est en contact avec Pluralis (bailleur social) qui pourra lui avoir son propre architecte »⁷¹. Les architectes sont « de plus en plus intéressés par les projets »⁷², mais font face à des obstacles, qui seront traités dans la deuxième partie de l'étude.

3.2.2. Les bailleurs sociaux

Un bailleur social ou une société coopérative HLM, qui se retrouvent dans les valeurs des coopérateurs peuvent apporter leurs savoirs faire techniques et leurs expériences de la construction à la coopérative d'habitants. En contre partie et dans le but de créer de la mixité sociale au sein du projet, la coopérative d'habitants peut souhaiter et demander au bailleur social de construire des logements sociaux destinés à la location qui feront partie de la coopérative ou construire des logements en accession sociale à la propriété à côté du projet. Ainsi se forment des partenariats entre la coopérative d'habitants et un bailleur social ou une société coopérative HLM. Certains groupes désirent fortement réaliser un projet intergénérationnel avec de la mixité sociale par idéologie et/ou par nécessité financière. Sur la région grenobloise, le groupe « Voironnais est « en contact avec un bailleur social, notamment Pluralis. Ce bailleur social s'intercale dans notre projet pour intégrer du logement social. On aimerait travailler avec cette entité pour intégrer du logement social car nos capacités financières ne sont pas énormes et surtout diverses. C'est un avantage considérable pour un groupe d'avoir des logements sociaux dans le projet pour pouvoir avoir un peu plus de poids face à une commune pour accéder à un foncier intéressant financièrement »⁷³.

Les personnes qui entrent dans la coopérative par le biais d'un organisme HLM sont des coopérateurs à part entière. Ils bénéficient des mêmes droits et des mêmes devoirs que tous les habitants. A ce jour, le seul exemple de coopérative d'habitants est le projet du

⁷¹ Entretien avec Marc, groupe-projets « Voironnais », le 23.06.2011

⁷² Entretien avec Eric Ruiz, Responsable de la Cohésion Territoriale au sein de la Direction de la Solidarité à la Communauté d'agglomération de Grenoble, le 27.06.11

⁷³ Entretien avec Marc, groupe-projets « Voironnais », le 23.06.2011

Village Vertical. Cette coopérative d'habitants a démarché la coopérative d'HLM Rhône Saône Habitat (par le biais d'Habicoop), afin d'éviter de passer par un promoteur privé pour la construction de l'immeuble, dans le but de garantir la mixité sociale et de réserver certains logements à des personnes éligibles aux HLM. Le partenariat concerne l'assistance à maîtrise d'ouvrage et le portage financier du projet. Il consiste également à monter une opération conjointe, avec un unique bâtiment divisé entre une partie le Village Vertical et une partie produite par la coopérative d'HLM pour de l'accession sociale à la propriété. Il garantit également des prix de sortie moins élevés, grâce à des économies d'échelle. La coopérative d'HLM participe pleinement à la réflexion globale sur le montage des coopératives d'habitants, comme la Fédération Nationale des Coopératives HLM. Il existe d'autres types de partenariats qui peuvent être envisagés avec les bailleurs sociaux, comme la production de logements sociaux à l'intérieur de la coopérative d'habitants.

Lors de la 4^{ème} rencontre nationale des coopératives d'habitants, une représentante de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM (FNSCHLM) a affirmé que *« le soutien aux projets de coopératives d'habitants figure ainsi clairement parmi nos priorités. [...] Nous sommes convaincues de l'intérêt des démarches, il nous faut mettre en place une « boîte à outils » pour permettre que les coopératives d'habitants soient reconnues comme l'une des solutions à la crise du logement que nous connaissons maintenant depuis de nombreuses années en France. C'est votre combat et la Fédération des coopératives d'HLM est prête à vous accompagner »*⁷⁴. Ce discours témoigne d'un véritable engagement des coopératives d'HLM envers les porteurs de projets.

3.2.3. Les structures associatives accompagnatrices

L'accompagnement des structures associatives se fait à la carte et ne sont pas systématiques. Mais il y a une volonté prononcée d'accompagner les groupes, porteurs de projets. L'association la plus développée au niveau national pour le développement des coopératives d'habitants est l'association Habicoop. De multiples associations locales ont

⁷⁴ Discours disponible sur : <http://www.habicoop.fr/spip.php?article360>

adhéré à Habicoop afin de construire un mouvement solide et d'accompagner les habitants dans leurs projets. Sur son site Internet, Habicoop se définit comme une structure dont le projet est « *d'accompagner la création des coopératives d'habitants* »⁷⁵. L'association possède un réseau de partenaires et des outils pour accompagner et faciliter les démarches de porteurs de projets coopératifs. De plus, Habicoop propose certains services comme « *accueillir toute personne souhaitant créer une coopérative d'habitants ou rejoindre un groupe de porteurs de projet ; accompagner ces personnes dans leur démarche de montage d'un projet d'habitat commun, en articulant les différents niveaux : aide à l'écriture de projet, aide à la constitution d'une société coopérative (accompagnement juridique et administratif), aide au montage technique du projet, accompagnement et formation sur les principes coopératifs et l'organisation de la coopérative ; accompagner les coopérateurs dans la gestion et le développement de leur projet au quotidien ; etc.* »⁷⁶. En plus de ces missions d'accompagnement, l'association informe le grand public sur ce mode d'habiter et le présente comme une alternative pertinente au parc locatif privé et aux grands ensembles de logements sociaux. Enfin, elle développe des partenariats avec les collectivités territoriales et des acteurs professionnels du logement, afin d'enrichir les services offerts aux coopératives, faire connaître les projets et l'association, et confronter le projet à l'avis et la réflexion d'acteurs variés.

Il existe de nombreuses associations locales qui viennent en appui à l'action menée par Habicoop. Ces associations ont pour but d'accompagner des groupes projets dans leurs territoires. Sur la région grenobloise, l'association qui développe des missions d'accompagnement se nomme « Les Habiles ». Cette association existe juridiquement depuis 2008, « *elle est née d'une initiative collective privée de gens qui souhaitent monter un projet d'habitat groupé. Ce projet a pris plus d'ampleur que prévu et a regroupé beaucoup de personnes. On s'est retrouvé à animer des ateliers réguliers, thématiques et à drainer de plus en plus de monde autour de ces questions là* »⁷⁷. Ce projet s'est relativement développé à de nombreux acteurs dont « *les collectivités, des associations et surtout des élus et des personnes qui travaillent au sein des collectivités sur des questions beaucoup plus générale que de réaliser simplement notre projet d'habitat groupe* »⁷⁸. Bénédicte Leroy, une responsable de

⁷⁵ <http://www.habicoop.fr/spip.php?rubrique12>

⁷⁶ Ibid.

⁷⁷ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011

⁷⁸ Ibid.

l'association, se dit faire partie « *d'une petite association qui est accés sur le développement de la mission d'accompagnement* »⁷⁹. Cet accompagnement ne cesse de s'approfondir avec les habitants mais aussi avec les collectivités, « *aujourd'hui, on sent qu'il faut développer l'accompagnement si on veut transformer l'essai, si on veut passer d'une émulation collective à un engouement général pour l'habitat groupé, et notamment pour les coopératives d'habitants, à des réalisations concrètes qui pourront voir le jour* »⁸⁰. L'association est toujours en construction et continue sa mission pour aider les groupes projets : « *on est vraiment dans une phase de construction et de réflexion du positionnement de l'association vis-à-vis des groupes, mais aussi vis-à-vis des collectivités* »⁸¹. Même si cette association, partenaire d'Habicoop, souhaite « *faire émerger une forme coopérative dans les projets d'habitat groupé* »⁸², elle n'exclut pas d'aider des personnes qu'elle juge faire partie « *du mouvement de l'habitat participatif* »⁸³. Pour Bénédicte Leroy, les valeurs de l'habitat participatif et celles des coopératives d'habitants « *sont les mêmes mais la mise en œuvre est un peu différente. Dans l'idée, la forme coopérative permet peut-être de mieux répondre à des exigences de solidarité économique, à une mixité des occupations entre l'accession et la location sociale, et d'intégrer un aspect de non spéculation dans l'habitat* »⁸⁴. En plus de défendre la coopérative d'habitant avec l'appui d'Habicoop, l'association « Les Habiles » vient en aide à tout projet porté par les habitants quelque soit la forme juridique car « *on ne peut pas se restreindre à la forme coopérative sinon on ne ferait pas de projet ou en tout cas très peu* »⁸⁵. Plusieurs groupes n'ont pas les compétences requises ni beaucoup de temps à accorder dans leur projet, « *il existe des groupes qui veulent être pris en charge et bénéficier d'un accompagnement fort* »⁸⁶. L'association a plusieurs rôles en tant qu'accompagnateur, elle a pour objectif d'aider les membres d'un groupe à identifier leurs besoins (charte commune, cahier des charges, etc.), et à définir les grandes lignes de leur projet. Elle propose d'animer des temps de travail pour aboutir à la formulation des projets, à l'organisation de prises de décision et à définir le rôle de chacun dans le groupe. Elle aide également au montage financier sur la base des coûts du terrain et des travaux en orientant les groupes vers des établissements bancaires, vers l'accès à des dispositifs publics d'aide à la construction, et

⁷⁹ Ibid.

⁸⁰ Ibid.

⁸¹ Ibid.

⁸² Ibid.

⁸³ Ibid.

⁸⁴ Ibid.

⁸⁵ Ibid.

⁸⁶ Ibid.

vers des bailleurs sociaux. En plus de ces services, l'association se tient au courant des fonciers disponibles auprès des collectivités pour accueillir des porteurs de projet.

Comme il est précisé précédemment, les structures accompagnant les porteurs de projets sont représentées dans de nombreuses régions en France. Toutes ces structures ont, généralement, les mêmes missions auprès des groupes d'habitants. Par exemple, dans la région parisienne, « Hespère 21 » (membre d'Habicoop) est une association qui agit pour promouvoir et définir la faisabilité des projets d'habitat coopératif, solidaire et écologique dans Paris Intra-métro pour éviter l'étalement urbain et proposer un habitat alternatif. Cette association constitue des collectifs d'habitants en groupe projet autour des valeurs de la coopérative à partir d'un foncier identifié. Sur son site internet, de nombreuses actions sont proposées, l'association :

« -organise des formations sur les problématiques juridiques, financières, les phases du projet, les systèmes constructifs, ainsi que les enjeux urbains franciliens dans lesquels se développe chaque projet,

-programme des visites d'habitats innovants, collecte des informations et analyse d'autres projets, relayant l'actualité des réseaux sociaux et internationaux,

-concourt à l'apprentissage de la prise de décision collective efficace et de la gestion des conflits,

-crée des groupes de travail inter-projets pour développer collectivement des méthodes d'action et les adapter au contexte,

-identifie des professionnels acteurs de cet habitat,

-effectue une veille foncière et institutionnelle,

-encadre les groupes projets et les accompagne dans leur projet,

-etc. ».

L'association participe à l'élaboration des projets des groupes et les aide activement au montage technique des projets, mais elle joue également un rôle primordial pour que le mouvement de l'habitat coopératif soit de plus en plus connu au niveau national et dans la région parisienne. Chaque structure associative a créé son site internet pour permettre à des groupes de s'y référer dans leurs régions. Les informations ne cessent d'évoluer et le réseau national se renforce petit à petit. Les groupes d'habitants peuvent s'appuyer sur ces associations pour construire leurs projets et bénéficier d'un soutien essentiel pour réaliser du mieux possible leurs habitats coopératifs

3.2.4. Les collectivités territoriales

Les collectivités territoriales sont des acteurs essentiels pour faire émerger des coopératives d'habitants sur leurs territoires. Les collectivités intercommunales et locales « s'intéressent de plus en plus aux projets d'habitat participatif et notamment de coopérative d'habitants même si ça reste encore marginal. [...] Il y a un devoir de la part des collectivités d'accompagner ces projets car ces démarches ont autant le droit d'exister que celles de l'habitat social, et de l'accession à la propriété »⁸⁷. L'implication des collectivités est jugée par certains acteurs comme « insuffisante, alors que ça devrait être complètement intégrée dans les politiques publiques »⁸⁸. D'autres acteurs attendent une réelle implication de la part des collectivités : « il faut que les collectivités s'impliquent et s'engagent davantage dans les projets, soit financièrement car elles vont vendre des terrains à des prix inférieurs à ceux du marché soit parce qu'il faut défendre le projet auprès du voisinage. On ne parle plus d'alerte mais d'un réel accompagnement »⁸⁹. Bénédicte Leroy pense que « les collectivités ne sont pas spécialement réticentes, c'est très aléatoire, ça dépend des collectivités. Certaines ont un intérêt, d'autres pas du tout. Ça dépend des enjeux de la collectivité, celles qui ont des projets d'éco-quartiers peuvent-être plus sensibilisées que les autres car elles se demandent comment réussir à avoir le label éco-quartier d'une manière très pragmatique. Ça peut amener une plus-value au projet »⁹⁰. D'une manière plus générale, « les communes sont sensibles à l'innovation et au développement durable »⁹¹. Un Habitant se dit être confiant concernant l'aide et l'implication des collectivités dans les projets d'habitat coopératif ou participatif, « les communes commencent à s'informer sur la possibilité d'initier des habitats groupés ou coopératifs et faire des appels à projet. Nous avons rencontré une commune qui est prête à nous aider sur du foncier privé avec un projet de redynamisation du centre ville, et de densifier la ville car il n'y a rien du tout. Malheureusement, le terrain n'était pas terrible mais il faut souligner que la commune est favorable à ce genre d'initiative »⁹².

⁸⁷ Entretien avec Sébastien Teyssier, Adjoint au développement durable de la ville de Fontaine, le 01.07.2011

⁸⁸ Ibid.

⁸⁹ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011

⁹⁰ Ibid.

⁹¹ Ibid.

⁹² Entretien avec Marc, groupe-projets « Voironnais », le 23.06.2011

Plus concrètement, certaines collectivités peuvent, de différentes manières, aider les projets de coopérative d'habitants. Une collectivité locale peut permettre à un groupe projet d'accéder à un foncier, appartenant à la commune, à un prix minoré par rapport aux prix du marché, et ainsi favoriser ce genre de démarche en faisant des appels à projet. Ainsi, il est considéré que la commune participe financièrement aux projets. En plus de cette aide financière, une commune peut accompagner les porteurs de projet, en collaboration avec une structure associative, sur les aspects juridiques, administratifs et techniques. Elle a, en outre, la possibilité d'orienter le groupe d'habitants vers des professionnels qui pourront apporter leurs compétences et leurs soutiens. Une collectivité intercommunale, quant à elle, peut procéder de différentes manières pour soutenir les projets d'habitat groupé sous forme de coopérative d'habitants ou non. Le travail d'une collectivité est « *de faire émerger des manières de faire différentes au niveau de l'approche environnementale et énergétique* »⁹³. De plus, une collectivité peut participer au financement des études, « *on peut avoir un fond d'étude et le mettre à disposition de ce type de projet de groupe dès lors qu'ils ont un bout de foncier, et de ce fait, constituer un partenariat. Cela permettrait à ces groupes là de financer des études. Une fois que les opérations sortent et qu'ils ont monté leur budget, qu'ils ont leur financement, alors ils remboursent ce fond d'étude qui leur a été attribué. Les études sont essentielles, sans cette aide, la moitié des projets ne voient pas le jour, voire plus* »⁹⁴. De plus, la Communauté d'Agglomération de Grenoble (La Métro) a établi une fiche intégrée au Programme Local de l'Habitat. Cette fiche propose la mise en place d'un dispositif pour essayer de faciliter et de rendre possible l'émergence d'une troisième voie au logement. La Métro s'implique au travers de l'économie sociale et solidaire, elle aide l'association « Les Habiles » financièrement. Parallèlement, la Métro souhaite faire émerger, via l'université, une mission pour accompagner les élus à définir leurs modalités d'intervention financière. Selon Eric Ruiz (responsable de la cohésion territoriale au sein de la Direction de la solidarité à la communauté d'Agglomération de Grenoble) « *les élus sont séduits et à la fois inquiets. Ils ont envie de faire mais ils ont également un besoin d'être rassuré techniquement sur la finalité de la chose. Leur inquiétude est de dépenser de l'argent public et que d'autres personnes viennent spéculer, ce qui est tout à fait louable. Ce qu'il faut c'est leur donner la garantie que ça n'arrivera pas. Dès lors qu'on fait ça, ils n'ont pas de raisons de s'y opposer* »⁹⁵. Pour Sébastien Teyssier, élu à la ville de Fontaine, une collectivité a tout intérêt à ce que des

⁹³ Entretien avec Eric Ruiz, Responsable de la Cohésion Territoriale au sein de la Direction de la Solidarité à la Communauté d'agglomération de Grenoble, le 27.06.11

⁹⁴ Ibid.

⁹⁵ Ibid.

porteurs de projets puissent « *s'installer sur son territoire pour favoriser d'une manière générale le lien et le dynamisme associatif* »⁹⁶. Il n'en reste pas moins que « *la question des coopératives d'habitants est quelque chose d'essentielle mais ce n'est pas partagé par tout le monde* »⁹⁷. Il fait référence à la posture politique et idéologique des élus conduisant à la mise en œuvre d'une politique publique en faveur du logement.

3.2.5. Des professionnels de la construction

Une coopérative d'habitant peut, si elle le souhaite et si le projet le nécessite, contacter d'autres acteurs afin de les aider dans plusieurs domaines. Ces professionnels peuvent être : une personne spécialiste des problématiques de construction écologique et durable, un énergéticien, un géomètre, un diagnostiqueur pollution des sols, un géothermicien, un géotechnicien, un économiste, un assureur, un juriste, un notaire, un banquier, etc. L'apport de ces professionnelles est considéré comme « un plus » dans la réalisation des projets. Généralement, la coopérative d'habitant fait appel à un maître d'ouvrage qui travaille avec les personnes citées ci-dessus. Mais, les projets étant complexes et variés, des avis supplémentaires de plusieurs professionnels ne sont pas à négliger.

⁹⁶ Entretien avec Sébastien Teyssier, Adjoint au développement durable de la ville de Fontaine, le 01.07.2011

⁹⁷ Ibid.

Partie 2 : Diverses perspectives pour des projets innovants et ambitieux

Après avoir mis en relation le mouvement coopératif et les coopératives d'habitants, en explorant par la suite les acteurs impliqués dans les projets, nous allons appréhender, dans cette seconde partie, les démarches à entreprendre pour réaliser des projets, apercevoir les avantages, les limites et le chemin à parcourir pour que les projets se développent et que le mouvement des coopératives d'habitants puisse s'intensifier.

1. Des modes de fabriques alternatifs...

1.1. Les étapes d'un projet : de la conception à la réalisation

De nombreuses associations se réunissent chaque année aux Rencontres Nationales depuis 2007 afin d'échanger sur les pratiques des groupes projets dans toute la France et faire connaître le mouvement de l'habitat participatif (il s'agit de démarches dans lesquels les futurs habitants participent dès le début à la définition de leur futur habitat, quelque soit le statut juridique choisi), regroupant toutes les branches de l'habitat groupé. La dernière rencontre (novembre 2010 à Strasbourg) a permis la création d'un ouvrage intitulé « Guide pratique de l'autopromotion en France ». Cet ouvrage apporte des outils et méthodes pour entreprendre un projet d'habitat groupé. Le titre de cet ouvrage fait référence à l'autopromotion qui fait partie de l'ensemble de l'habitat participatif, comprenant les coopératives d'habitants. Alain Meyer (architecte), *« l'autopromotion résulte de l'initiative et du regroupement volontaire de particuliers qui montent et conduisent collectivement pour eux-mêmes à titre de maître d'ouvrage une opération immobilière dans une perspective qualitative, non spéculative et écologique. Cette opération a pour objet la construction ou la réhabilitation d'un immeuble qui réponde de manière optimale et personnalisée à leurs besoins en logements ou locaux professionnels, l'immeuble étant destiné à être partagé en propriété ou copropriété ou à être géré par une coopérative ou un collectif d'habitants. L'autopromotion est une alternative à la promotion privée ou sociale et à l'habitat individuel, une manière plus qualitative, plus écologique et plus durable de fabriquer de l'urbain mixte et*

un voisinage convivial et harmonieux ». ⁹⁸ Ce guide a été réalisé par l'association Eco-quartier Strasbourg et par le CAUE du Bas-Rhin, en collaboration avec de nombreux acteurs du monde associatif et des professionnels de l'immobilier (Habicoop, auto promoteurs, notaires, banquiers, bailleurs sociaux, etc.).

Cet ouvrage présente les étapes pour réaliser un projet participatif. Ces étapes peuvent s'appliquer pour toutes les branches de l'habitat groupé, et notamment pour mettre en œuvre un projet de coopérative d'habitants. Lors de la réalisation d'un projet collectif en coopérative d'habitants, les coopérateurs ne réalisent pas eux-mêmes la construction de l'immeuble, mais ils peuvent y contribuer s'ils le souhaitent. C'est pourquoi, toutes les étapes inscrites dans cet ouvrage ne sont pas obligatoirement nécessaires pour réaliser un projet en coopérative d'habitants. Cette partie de l'étude présentera donc les étapes essentielles pour réaliser un projet d'habitat participatif et plus particulièrement un projet collectif sous forme de coopérative d'habitants. Les démarches à entreprendre dans un projet sont les mêmes pour tout habitat participatif car la coopérative d'habitants est une structure juridique, choisie par les habitants, comprenant des valeurs de gestion, d'organisation et idéologique propres à la coopérative. En aucun cas, la coopérative d'habitants demande une démarche différente des autres branches de l'habitat groupé. Il existe seulement des différences dans la réalisation du projet aux vues de l'implication des habitants au niveau de la construction et de la gestion du bâtiment. Il est important de souligner que les projets ne se déroulent pas de façon linéaire ; ainsi, en raison de son caractère particulièrement innovant, un projet peut rencontrer des aléas auxquels les groupes devront faire face. Il est question, ici, de présenter les étapes primordiales et nécessaires qui se présentent dans tous les projets de coopérative d'habitants. La concrétisation d'un projet d'habitat collectif peut prendre entre quatre à sept ans.

⁹⁸ Association éco-quartier Strasbourg et le CAUE du Bas-Rhin, « *Guide pratique de l'autopromotion, à l'attention de ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique* », en partenariat avec la ville et la Communauté Urbaine de Strasbourg, et la Fondation MACIF, 2010, p12

1.1.1. Structuration du groupe, définition des besoins et financement du projet

Créer un groupe

Un projet de coopérative d'habitants naît de l'initiative de quelques personnes souhaitant vivre ensemble. À la base d'un groupe, quelques personnes décident de monter un projet d'habitat collectif et écologique. Un groupe se constitue autour de quelques initiateurs et/ou autour d'un terrain disponible. Des associations organisent régulièrement des réunions publiques pour informer les habitants des terrains privés ou publics disponibles. Ainsi, des personnes peuvent se rassembler et constituer un groupe autour d'un terrain désigné. Mais, il est plus fréquent que le groupe se forme avant de trouver un terrain, ce qui n'empêche pas à des personnes de s'intégrer au groupe initial lorsqu'un terrain est trouvé. Un groupe qui n'est pas au complet organise la recherche de nouveaux membres selon le principe de cooptation. La communication peut prendre plusieurs formes : par le bouche à oreille, par l'intermédiaire de réunions publiques, par internet, etc. Les objectifs de recrutement sont multiples, soit parce que le groupe recherche des personnes avec des compétences précises, soit par souci de mixité sociale, culturelle ou générationnelle, soit par affinité ou convictions fortes identifiées par le groupe. Avant d'intégrer le groupe, il est nécessaire que les personnes se rencontrent à plusieurs reprises afin de discuter et partager des moments pour comprendre l'état d'esprit de chacun : « *nous avons appris à nous connaître en faisant des sorties, des réunions, des restaurants, des balades, etc.* »⁹⁹. Pour faciliter la recherche de membres et pour définir les enjeux du groupe initial, un document de présentation de l'initiative du groupe projet peut être communiqué via internet. Ce document peut se développer afin que le groupe ait une identité (choisir le nom du groupe) et puisse démarcher des partenariats.

Définir le fonctionnement du groupe

Le groupe définit le nombre de réunions mensuelles pour discuter du projet. À travers ces réunions, le groupe établit ses objectifs et ses motivations. Les membres collectent des informations à soumettre à tout le groupe lors des rencontres afin de préparer la prise de décision. S'il le souhaite, le groupe peut définir, selon les disponibilités et compétences de

⁹⁹ Entretien avec Marc, groupe-projets « Voironnais », le 23.06.2011

chacun, un ou plusieurs référents pour créer des liens avec différents partenariats et acteurs (associations, collectivités, bailleurs sociaux, etc.) qui interviendront tout au long du projet. Il est important que chaque membre trouve sa place au sein du groupe et du projet. Souvent, certains leaders vont se démarquer (par rapport à leurs compétences techniques et/ou à leurs capacités à fédérer un groupe), ce qui n'empêche pas aux autres membres de participer activement. Il y a un équilibre à trouver dans le groupe.

Le groupe a tout intérêt à définir en amont le déroulement et l'animation des réunions. Le but étant de ne pas perdre de temps, et de gérer les éventuels conflits ou désaccords. Les réunions doivent se dérouler de manière constructive, tout le monde doit pouvoir s'exprimer. L'écoute et la communication sont des éléments essentiels pour entreprendre un projet commun. Il est possible de donner des rôles à certaines personnes à chaque réunion pour éviter toute perte de temps : compte-rendu, distributeur de parole, gardien du temps, etc.

Définir les valeurs et les besoins de chacun

Comme nous l'avons vu dans la première partie de l'étude, les coopératives d'habitants partagent des valeurs fortes. Les valeurs et les priorités peuvent varier d'un groupe à un autre. Il est important qu'un groupe définisse ensemble ses valeurs pour initier un projet d'habitat collectif. Un questionnaire peut être établi afin de les expliciter. Les valeurs communes permettent d'identifier les bases du projet. Les nouveaux membres, quand il y en a, sont invités à prendre connaissance de ces valeurs, ils choisissent en suite d'y adhérer ou non. Les valeurs doivent être fixées afin de ne pas les remettre en cause à chaque nouvelle arrivée et ne pas ralentir le projet. Il est conseillé, à un groupe, de formaliser par écrit les valeurs choisies collectivement dans une charte.

En plus des valeurs, les membres du groupe ont tout intérêt à choisir un lieu où ils souhaitent construire leur projet, pour cibler les recherches et ne pas remettre en question le travail effectué si une opportunité se présente à eux. De plus, chaque membre a ses propres besoins. Toute personne peut donner son avis sur ce qu'il entend par habitat partagé, ce qu'il souhaite partager ou non et sur les parties privatives (surface, nombre de logements, espaces communs, biens en commun, énergie du bâtiment, architecture du bâtiment, etc.). Ces données peuvent s'entreprendre sous forme de questionnaire puis de synthèse afin de faciliter

les échanges. Ces informations permettent aux membres du groupe de mieux se connaître, d'analyser les envies et les priorités de chacun.

Définir le choix de la structure juridique au commencement du projet

Au début du projet, le groupe d'habitants n'a pas de personnalité juridique. En attendant d'avoir un statut juridique pour réaliser le projet et afin d'étudier (en lien avec association spécialisée) les différentes opportunités, notamment lorsqu'on souhaite être une coopérative d'habitants, il est conseillé de créer une association pour commencer les premières démarches du projet. Le but premier est de se constituer en association pour avoir une entité, un siège social, et une certaine légitimité vis-à-vis des interlocuteurs contrairement à un représentant d'un groupe informel. Cela permet également d'ouvrir un compte en banque commun à travers celui de l'association dans le but de payer collectivement des premières études préliminaires ou des supports de communication (architecte, location de salle, site internet, etc.).

Elaborer le montage financier

Dès le départ du projet, des objectifs financiers doivent être envisagés. Chaque personne ou ménage doit être en mesure de communiquer ses capacités financières au reste du groupe, et ainsi calculer globalement le coût de l'opération. Pour ce faire, il est conseillé de s'entretenir avec un banquier et de faire une estimation financière. Il ne faut pas oublier que c'est la coopérative qui emprunte et non les coopérateurs individuellement. Mais rien n'empêche à une personne de faire un prêt personnel, puis d'apporter cet argent à la coopérative par solidarité. Une fois ce travail effectué, les membres pourront juger s'ils peuvent ou non conduire une telle opération et ne pas se mettre en danger financièrement ou évaluer la surface de leur logement qu'ils pourront se permettre de construire. Pour cela, il est important de se renseigner sur les coûts de construction et sur la situation du marché immobilier régional ou local. Le groupe peut se référer à une structure associative accompagnant les groupes projets pour les aider et les orienter vers des professionnels

qualifiés (observatoire de l'habitat, notaire, promoteur, bailleur social, etc.) pour les renseigner dans ce domaine. Le montage financier et les apports de chaque membre doivent être transparents. La transparence au sein du groupe est une valeur partagée par tous, et permet de faire jouer la solidarité financière. La coopérative doit apporter environ 20% en fonds propre afin qu'elle puisse faire un emprunt et que ses mensualités bancaires soient supportables. Ces fonds propres sont constitués grâce aux apports initiaux de chacun des coopérateurs. L'apport initial se fait sous forme d'achat de parts sociales.

Rechercher un terrain

La recherche de terrain peut-être enclenchée, de la part des membres d'un groupe, dès le début du projet. Il existe plusieurs possibilités pour un groupe de rechercher un terrain. Il peut entreprendre des démarches individuelles auprès de particuliers ou d'une collectivité locale et/ou se faire aider par une association spécialisée. Concernant les collectivités, de nombreux projets d'éco-quartiers fleurissent actuellement. Le groupe peut demander à être intégrée au projet en achetant une parcelle de foncier à un prix minoré par rapport aux prix du marché. Inversement, certaines communes font la démarche de sensibiliser les structures associatives et les groupes d'habitants pour faire émerger un projet innovant d'accession collective à la propriété sur leur territoire. Concernant la recherche de terrains privés, un groupe peut faire de la prospection directement auprès de propriétaires désireux de vendre leur terrain, d'annonces diverses, de sites internet, etc. Selon la volonté du groupe, la recherche de terrains peut s'effectuer en zone urbaine ou rurale.

Lorsqu'un groupe trouve un terrain potentiellement intéressant, répondant aux attentes de toutes les personnes du groupe, il est alors recommandé d'étudier la faisabilité de l'opération par rapport aux caractéristiques du projet. Pour cela, le groupe doit consulter le service urbanisme de la commune, étudier le Plan Local d'Urbanisme (PLU), avoir recours à un architecte, un géomètre, etc.

Il est difficile de trouver un terrain de suite. Le groupe doit fournir des efforts conséquents, sans relâche, afin de trouver le terrain idéal, s'il existe. Un groupe est fréquemment confronté à des échecs pour des raisons de faisabilité, de prix du foncier trop excessif, de contraintes environnementales, etc. Le groupe doit être conscient de la difficulté

que requiert cet exercice pour ne pas se désunir et se démotiver face à d'éventuels échecs ou refus, et ainsi rompre une certaine dynamique. Priscille, du groupe « Les Hacolés », considère que « *la recherche de terrain prend beaucoup de temps. Lorsqu'on trouve un terrain, que nous faisons des études pendant des mois et qu'au final le projet ne peut pas se réaliser pour de multiples raisons, il ne faut pas considérer cela comme un échec mais comme une motivation supplémentaire de continuer à chercher et d'avancer* »¹⁰⁰.

Il n'est pas obligatoire de s'être constitué en tant que coopérative pour acheter un terrain ou un immeuble à réhabiliter. Il est possible de faire des actes de réservations en tant qu'association, avant la constitution complète du groupe de coopérateurs, ou dans l'attente des statuts définitifs. Par contre, pour l'acte définitif de vente, la coopérative d'habitants doit être créée.

Choisir un statut juridique

Pour réaliser un projet de construction, l'association doit se constituer en personne juridique. Le choix du statut juridique doit être clairement défini. Le statut de coopérative d'habitant n'est pas reconnu juridiquement, mais nous avons vu précédemment qu'il est possible de créer une société coopérative sans but lucratif régie par la loi de 1947 sur la coopération (qui a pour objet la construction et la gestion d'un ensemble immobilier résidentiel au profit de ses membres). À part le Village Vertical, aucune coopérative d'habitants n'a été créée en France. Il existe néanmoins deux possibilités pour créer une coopérative d'habitants : la Société à Responsabilité Limitée (SARL) et la Société par Action Simplifiée (SAS). La coopérative d'habitants peut s'adapter à ces deux structures juridiques, étudiées dans la première partie de l'étude. Habicoop a lancé une campagne nationale auprès du Gouvernement afin d'obtenir une modification de l'état actuel de la loi (cette question sera étudiée dans la suite de l'étude).

¹⁰⁰ Entretien avec Priscille, groupe-projets « Les Hacolés », le 15.07.2011

1.1.2. Conception du projet, et financement des études

Une fois le terrain trouvé et l'organisation du groupe défini, tant sur le fonctionnement du groupe que sur les valeurs choisies, le groupe peut passer à l'étape de la conception du projet en lien avec divers acteurs. Les membres doivent aussi définir les plans de financements qui permettront de réaliser la construction du bâtiment. Cette étape peut être commencée alors même que le terrain n'a pas été trouvé. Mais, il paraît difficile de tout concilier en même temps.

Le groupe organise régulièrement des réunions pour faire avancer le projet. Pendant le déroulement des réunions, le groupe a tout intérêt à mettre à jour l'échéancier du programme pour que chacun connaisse la date des étapes à suivre et continue à faire avancer le projet, surtout lorsque des personnes viennent s'ajouter au groupe. Si une personne sort du groupe alors qu'il a financé une partie des études préalables, il peut alors se faire rembourser les sommes versées par un nouveau membre ou décider de ne pas récupérer cette somme pour ne pas mettre en difficulté le groupe.

Définir un programme n'est pas simple, surtout pour un groupe qui ne possède pas spécialement de bases techniques. Le programme de construction doit revêtir l'accord de tous les membres du groupe. Pour se faire aider, le groupe peut demander des conseils à des associations, selon la situation géographique du projet, comme « Habicoop » ou « Les habiles » et également à une équipe de maîtrise d'œuvre (architecte, bureau d'étude, paysagiste, ingénieur, économiste, etc). L'établissement du programme par le groupe avec l'aide de professionnels comporte plusieurs éléments. La liste des éléments nécessaires sont apportés par l'association ou les professionnels.

Pour récapituler ces éléments, le groupe doit définir :

Ses besoins	surfaces, volumes, forme urbaine et architecturale, exigences particulières
Des éléments sur le terrain (fournis par ma mairie)	-caractéristiques physiques : plan, situation, superficie, desserte, cadastre, niveau de la nappe phréatique, etc.

	-caractéristiques d'urbanisme : constructibilité, règles d'implantation, servitudes publiques et privées, etc.
Les équipements souhaités	chauffage, équipement électrique et sanitaire, etc.
L'enveloppe financière du groupe	frais terrains, notaires, coûts de construction, honoraire des intervenants, dépenses annexes, etc.
Délais de réalisation / Calendrier prévisionnel	si possible le plus réaliste possible en sachant que des modifications peuvent être effectuées

Les financements

Les coopérateurs peuvent faire des démarches auprès des banques dès le début du projet, dès lors qu'ils viennent d'être identifiés en tant qu'association. Une fois constituée en tant que coopérative d'habitants avec un statut juridique approprié, la coopérative peut contacter plusieurs banques et négocier avec elles un emprunt au taux le plus favorable. Néanmoins, il est recommandé de prendre contact avec des banques coopératives. Le coût total du crédit comprend le capital emprunté, les intérêts, les primes d'assurance, le coût de la garantie et les frais de dossier. Pour comparer les offres des banques, il est nécessaire de prendre en compte le coût total du crédit. Le contrat de prêt doit être signé au plus près du moment du premier déblocage, par exemple lors de l'achat du terrain ou au début de la phase de chantier.

Les subventions

Un groupe projet peut bénéficier de diverses subventions, au près de collectivités territoriales (commune, département, communauté d'agglomération, département, région) et/ou de partenaires privés. Dans certains cas, un groupe peut se voir attribuer une subvention européenne : *« notre projet a obtenu une subvention européenne par Leader. Ce sont des subventions distribuées par le pays voironnais en faveur du domaine rural et agricole, mais ça peut s'appliquer à un quartier. Ces subventions nous ont permis de financer un architecte pour l'urbanisme et la conception écologique. Les études d'architecte sont financées à 80% grâce aux subventions. Cette subvention nous a permis de nous engager concrètement dans le*

projet. Du coup, on sort 20% de notre poche. Ce sont des sommes non négligeables, si on avait pas eu ces subventions pour l'architecte, ça ne serait pas possible de poursuivre le projet car on a peu de moyens »¹⁰¹. Les associations qui accompagnent les porteurs de projets peuvent donner des pistes de recherche de subvention. Pour développer l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) peut subventionner des groupes projets. En contre partie de la subvention, les projets sélectionnés s'engagent contractuellement à respecter les performances énergétiques mentionnées, en accédant par exemple aux labels BBC (Bâtiments Basse Consommation) et Effinergie (Efficacité Énergétique). Vincent, du groupe Eco-Logis, pense que les groupes ont tout intérêt « à rechercher des financements croisés. La Région Alsace a été la première à soutenir le projet. [...] Pour avoir des subventions, il faut savoir défendre son propre dossier, savoir argumenter, éviter d'être agressif mais patient et ferme. Si les subventions rentrent dans un cadre précis, ce n'est pas trop difficile de les avoir, si le projet remplit les conditions, on le démontre et les subventions sont acquises. Dans le cas Eco-Logis, il a fallu démontrer qu'il s'agissait d'un projet innovant, phare, un projet vitrine pour Strasbourg »¹⁰².

La coopérative d'habitants peut bénéficier de subventions de la part de partenaires privés. Ces subventions, moins significatives, sont à prendre en compte dans le montage financier d'un projet. Elles peuvent être délivrées par des fournisseurs d'énergie, des entreprises de jardinage pour aménager le jardin ou éventuellement une toiture végétalisée, des entreprises sous la forme de rabais de prix pour la mise en œuvre, des matériaux et des produits, etc.

¹⁰¹ Entretien avec Marc, groupe-projets « Voironnais », le 23.06.2011

¹⁰² Association éco-quartier Strasbourg et le CAUE du Bas-Rhin, « Guide pratique de l'autopromotion, à l'attention de ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique », en partenariat avec la ville et la Communauté Urbaine de Strasbourg, et la Fondation MACIF, 2010, p105.

1.1.3. Réalisation du projet

Acheter le terrain

Une fois que le groupe a trouvé un terrain qui l'intéresse pour réaliser le projet, fait toutes les études préalables de faisabilité, trouvé les financements nécessaires, la coopérative peut acheter le terrain. Il est alors conseillé aux groupes d'être au complet pour que la coopérative puisse réaliser l'achat, étant donné que chaque coopérateur achète, dès le départ, des parts sociales. Le total des achats des parts sociales, doit correspondre à environ 20% du total du coût de l'opération. L'achat du terrain est un point majeur pour le projet. La coopérative doit effectuer plusieurs démarches : vérifier le respect du cahier des charges de cession par le vendeur ; vérifier qu'entre la visite du terrain et la signature, qu'il n'y a pas eu de modification sur le terrain ; vérifier le prix de vente ; signer l'acte de vente par la coopérative chez le notaire. En plus de l'achat du terrain, la coopérative doit payer la taxe de publicité foncière et les honoraires du notaire. La réalisation de l'achat du terrain concrétise tout le travail effectué en amont par les coopérateurs. Cette étape marque une avancée considérable dans le projet.

Les assurances nécessaires

La coopérative doit souscrire plusieurs assurances pour protéger ses membres et les travaux réalisés :

-L'assurance Dommage Ouvrage :

Ayant un caractère obligatoire, cette assurance vise à couvrir les vices et malfaçons qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendre impropre à sa destination. Les responsables sont l'architecte, les entrepreneurs, les constructeurs et techniciens ayant participé à la construction. Cette assurance permet de réparer ces malfaçons en garantissant la prise en charge immédiate des travaux nécessaires. À partir de la réception de l'ouvrage, cette assurance couvre, pendant un délai de dix ans, la réparation des dommages dus à la construction du bâtiment. Afin de trouver un assureur, la coopérative peut demander une aide à la structure associative qui l'accompagne.

-L'assurance responsabilité civile :

Ayant un caractère également obligatoire, cette assurance permet de protéger financièrement les coopérateurs pour tout accident survenant sur le chantier. Elle couvre la responsabilité de tous les coopérateurs.

-L'assurance Tous Risques Chantier :

Ayant un caractère facultatif, mais recommandé, cette assurance offre une protection complète contre les dommages causés à l'ouvrage, aux équipements utilisés pour l'exécution des travaux et aux matériaux de chantier et contre les dommages matériels et corporels causés aux tiers. Cette assurance est souscrite par la coopérative, pour tous ses coopérateurs et pour tous les intervenants sur le chantier, y compris le maître d'ouvrage. Cette assurance est particulièrement recommandée pour des projets en réhabilitation du bâti existant.

Obtention du permis de construire

Avant de débiter les travaux, la coopérative doit se prémunir d'un permis de construire. Ce permis de construire est « *un document administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Ce document obligatoire pour le travaux de grande importance ne doit porter que sur les biens immobiliers* »¹⁰³. Les règles d'urbanismes sont spécifiques à la commune et même au secteur où s'implante le projet. Les constructions nouvelles sont soumises à permis de construire. Par exception, n'est pas soumise à permis de construire mais à déclaration préalable de travaux, les constructions de très faible importance (les constructions qui créent entre 2 et 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB), et les constructions dont la hauteur au-dessus du sol est inférieur à 12 mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface plancher ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieur ou égale à 2m²). Dans le cas d'une réhabilitation d'un bâtiment, et donc de travaux sur une construction existante, le permis de construire n'est pas nécessaire. Par exception, un permis de construire est exigé pour l'agrandissement d'un bâtiment lorsque l'opération envisage de créer plus de 20m² de SHOB,

¹⁰³Définition disponible sur le site internet <http://vosdroits.service-public.fr>

le changement de destination d'une construction lorsque les travaux sont accompagnés d'une modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment, et la modification du volume de l'habitation lorsque l'opération nécessite de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

C'est le maître d'œuvre qui est en mesure de demander le permis de construire. La demande et le dossier complet, récapitulant les caractéristiques du projet, sont réalisés par ce dernier auprès des services techniques de la commune où est situé le terrain. Le délai d'instruction du permis est de trois mois, prolongeable s'il y a consultation des services ou de la commission nationale. Au terme de la période d'instruction du dossier, la mairie adresse un arrêté en recommandée avec avis de réception, informant la coopérative du droit ou non de la construction. Si la coopérative ne reçoit pas de courrier, le permis de construire est autorisé de manière tacite. Une fois autorisé, le permis de construire doit être affiché en mairie et sur le terrain. Il s'en suit d'un délai de recours de deux mois où des tiers peuvent contester le permis de construire.

Gérer le chantier

Pendant la construction du bâtiment, les coopérateurs ont la possibilité de suivre l'avancement des travaux. Le projet de coopérative d'habitant est un projet participatif, les coopérateurs sont pleinement investis dans le projet et dans la conception du bâti. Ainsi, les coopérateurs peuvent demander d'établir une étroite collaboration, et notamment sur le chantier, avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. La présence de tous les membres n'est pas nécessaire et risquerait de gêner le déroulement de la construction. Le groupe peut désigner une ou plusieurs personnes présentes, de temps en temps et selon leurs disponibilités, sur le chantier. Ces derniers auront le pouvoir et le devoir de tenir les autres coopérateurs au courant des avancées du projet, des éventuels problèmes rencontrés et des potentielles décisions à prendre.

Certains groupes souhaitent participer à la réalisation de la construction pour abaisser le coût des travaux. Cela passe par un accord entre les coopérateurs et le maître d'œuvre. La nature des travaux est relativement mineure, les travaux envisagés par les coopérateurs

doivent être définis en amont du démarrage du chantier. Cette implication demande certaines compétences techniques et beaucoup de temps disponible. Il existe des travaux demandant peu d'expérimentation et de technicité, ces travaux interviennent généralement à la fin du chantier, comme la peinture et certaines finitions ou en parallèle du chantier, notamment le soir et le week-end pour ne pas gêner les entreprises.

Assurer le suivi financier du projet

Pendant la réalisation des travaux et au fur et à mesure de l'avancée du chantier, la coopérative paye régulièrement les entreprises. La coopérative peut faire appel à un comptable ou s'occuper elle-même de la comptabilité. La gestion de la trésorerie est fondamentale. Certaines personnes du groupe peuvent être désignées par l'ensemble des coopérateurs pour gérer les comptes de la coopérative, sachant que la/les personne(s) informe(nt) régulièrement le groupe des versements effectués pour le compte de tiers.

Les coopérateurs peuvent apercevoir des éventuels surcoûts pendant les travaux. Ces coûts supplémentaires doivent être enregistrés précisément pour se rendre compte, au terme de la réalisation des travaux, de la différence opérée entre le coût initial de l'opération et le coût final. Généralement, un chantier peut connaître un surcoût de 1 voire 2% par rapport au prix initial de l'opération, lorsque le surcoût est égal ou supérieur à 3%, c'est qu'il y a eu des dépenses non maîtrisés ou abusives.

Témoignage de François, groupe Eco-Logis :

« Parfois les entreprises qui ont fait un bon prix au moment de l'appel d'offre peuvent chercher à retrouver quelques marges financières sous la forme d'avenants en cours de chantier. Elles peuvent notamment utiliser le prétexte que certaines prestations n'étaient pas décrites dans les cahiers des charges. Si c'est le cas, cela relève de la responsabilité du maître d'œuvre. Le groupe doit alors refuser de payer. Mais pour ne pas bloquer le chantier, certaines concessions sont parfois nécessaires. Les représentants du groupe qui se trouveront régulièrement dans ces situations doivent être formés à la négociation et avoir les capacités techniques pour prendre les bonnes décisions. Dans le groupe Eco-Logis, Bruno a notamment négocié pied à pied avec l'entreprise de charpente, au printemps 2010. Le chantier

n'avancait pas bien et il y avait des problèmes d'étanchéité et des problèmes de coordinations avec l'entreprise du gros œuvre béton. Vu les risques et les montants en jeu, tout le monde se rejetait la balle. Il a fallu pousser l'équipe de maîtrise d'œuvre à s'investir très fortement pour trouver de nouvelles solutions techniques. En parallèle, il a aussi fallu accepter quelques avenants financiers et au bout de quelques semaines de discussions les entreprises ont aussi accepté d'adoucir leur position »¹⁰⁴

Une fois l'opération terminée

Lorsque l'opération est terminée, il est conseillé aux coopérateurs de vérifier l'achèvement et la conformité des travaux comme il a été convenu entre les parties, avec la présence des entrepreneurs ayant travaillé sur le chantier. Il est nécessaire de faire un état des lieux des parties privatives et communes et s'assurer de la fiabilité des équipements. Si le groupe n'est pas satisfait de la réception des travaux, il peut établir un procès verbal qui sera signé par les entreprises, confirmant le mécontentement du groupe. L'entreprise en cause doit alors exécuter les réparations nécessaires dans les délais indiqués dans le procès verbal de réception. La coopérative détient des garanties qu'elle peut utiliser si nécessaire (vu précédemment). Si l'entreprise ne souhaite pas faire de nouveaux travaux, la coopérative peut saisir le juge des référés (juge administratif de l'urgence) et s'adresser à une autre entreprise aux frais de celle défaillante. La coopérative doit également vérifier le raccordement du bâtiment au réseau.

Après la réception des travaux, le groupe doit vérifier s'il a payé tous les prestataires de services et les entreprises. Le coût total des travaux doit correspondre à ce qui a été convenu préalablement entre les parties mais il peut y avoir quelques surplus (vu précédemment). Afin de finaliser le chantier, la coopérative doit informer la mairie de la réception du bâtiment par une déclaration d'achèvement des travaux et la conformité des travaux au permis de construire.

¹⁰⁴ Association éco-quartier Strasbourg et le CAUE du Bas-Rhin, « *Guide pratique de l'autopromotion, à l'attention de ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique* », en partenariat avec la ville et la Communauté Urbaine de Strasbourg, et la Fondation MACIF, 2010, p.145

1.1.4. Vivre ensemble dans le bâtiment

Après de longues années de mise en œuvre du projet et lorsque les travaux sont achevés, les coopérateurs peuvent s'installer dans leur nouvelle habitation collective. Il est important pour la coopérative d'habitants de poser à nouveau les règles établies par le groupe. Il est question ici de rappeler les règles de fonctionnement du groupe. La communication et le respect de chacun sont des éléments essentiels pour la pérennité relationnelle au sein du groupe et pour le vivre ensemble. La coopérative d'habitants continue, sans cesse, de structurer le collectif.

Tout au long du projet, les coopérateurs ont appris à se connaître et ont partagé beaucoup de moments, à travers des réunions, des sorties collectives, et pendant la phase de travaux. Le projet prend une toute autre dimension de vie collective. Pour cela, des réunions sont encore nécessaires (utilisation des espaces communs, entretien, etc.), au-delà des moments de partage au quotidien dans les espaces collectifs. Les coopérateurs peuvent également mener des projets en commun (ateliers de poterie, de peinture, jardins collectifs, etc.).

Après une certaine période, des coopérateurs peuvent quitter la coopérative d'habitants pour des raisons personnelles ou professionnelles. Le groupe doit alors définir les modalités d'acceptation des nouveaux arrivants. En principe, il subsiste un principe de cooptation et d'adhésion aux valeurs de la coopérative.

Récapitulatif des étapes d'un projet de coopérative d'habitants : de la conception à la réalisation	
Structuration du groupe, définition des besoins et financement du projet	<ul style="list-style-type: none">- Créer un groupe- Définir le fonctionnement du groupe- Définir les valeurs et les besoins de chacun- Définir le choix de la structure juridique au commencement du projet

	<ul style="list-style-type: none"> - Elaborer le montage financier - Rechercher un terrain - Choisir un statut juridique
Conception du projet, et financement des études	<ul style="list-style-type: none"> - Les financements - Les subventions
Réalisation du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Acheter le terrain - Les assurances nécessaires - Obtention du permis de construire - Gérer le chantier - Assurer le suivi financier du projet - Une fois l'opération terminée
Vivre dans le bâtiment	

1.2. Les avantages d'un projet de coopérative d'habitants

De multiples projets émergent actuellement un peu partout en France. Même s'il existe certains obstacles à la réalisation des projets (qui seront étudiés par la suite), la coopérative d'habitants présente de nombreux avantages. Afin de ne pas être répétitif, cette partie énonce, de manière synthétique, les avantages de la coopérative d'habitants qui ont pu être observés tout au long de ce travail de recherche. Cette partie met également en perspective des avantages non traités précédemment en faveur des coopérateurs et des collectivités.

Une fois le prêt de la coopérative remboursé, le statut de coopérative propose un loyer abordable reflétant le coût réel d'exploitation et dégressif, tout en étant collectivement propriétaire. La coopérative se distingue par la gestion collective (principe d'une personne = une voix) et par l'intégration des bas revenus à des projets d'habitation. De plus, la coopérative dissocie la personne morale de la personne physique et ses intérêts particuliers avec une maîtrise de la conception à la réalisation de l'habitat. En plus de son cadre anti-spéculatif limitant les dérives inflationnistes (valorisation du patrimoine encadrée), elle

garantit la propriété collective, offre une plus-value sociale à la somme des intérêts individuels (échange, aventure collective, renforcement des liens sociaux, responsabilités, etc.), permet d'intégrer de l'activité économique et culturelle, et favorise des partenariats extérieurs privés et/ou publics. D'autre part, il est possible d'impliquer dans les projets des partenaires publics pour financer des logements sociaux.

1.2.1. Avantages pour le coopérateur

Etant un habitat alternatif, la coopérative d'habitants permet de faire émerger une production nouvelle entre le locatif et la propriété. En plus de fournir des solutions de logement à des personnes modestes, ou en difficultés, ou à des populations des classes moyennes, la coopérative d'habitants contribue au développement personnel. Ainsi, la coopérative permet à chaque personne d'acquérir un statut et une reconnaissance sociale, un moyen de s'investir en collectivité et de prendre des responsabilités. Elle favorise aussi la vie sociale et intergénérationnelle à l'échelle de l'habitat et du quartier où le projet s'est implanté.

Un projet de coopérative d'habitants offre la possibilité à des personnes de vivre en ville. En effet, une large partie de la population rencontre des difficultés d'acquérir des terrains et d'accéder à la propriété en ville. La coopérative d'habitants le permet, donnant l'opportunité à des individus de s'organiser et de mettre en commun leurs efforts pour trouver et acquérir un terrain. Ce constat peut être envisagé pour les personnes souhaitant vivre en milieu rural ou en périphérie même si le prix du foncier est moins élevé.

La coopérative d'habitants permet à ses membres de définir collectivement leur projet d'habitat, les caractéristiques de leurs logements et des espaces qu'ils souhaitent partager, ainsi que les valeurs partagées et le fonctionnement de la coopérative. Une fois installés dans leurs logements, les coopérateurs gèrent ensemble leur immeuble, en s'appuyant si besoin à des professionnels. De plus, les coopérateurs sont parfois amenés à travailler directement sur le chantier, l'implication des habitants dans le processus de construction est un avantage pour réduire les coûts des travaux et s'approprier le bâtiment.

Les coopérateurs mutualisent des espaces. Par exemple, les groupes souhaitent partager « *une buanderie, une salle commune, chambres d'amis, jardin, atelier de poterie, de peinture ou autres, des lieux de stockage, etc. [...] Tout ça favorise la convivialité* »¹⁰⁵. Ce partage entraîne des économies pour chaque personne ou ménage, dans une optique de modération de la consommation.

Dans un projet collectif, le rapport qualité-prix est important. La coopérative d'habitants étant une société sans but lucratif, elle propose des logements à leur coût réel. Les efforts de mutualisation de moyens et d'espaces et l'implication des coopérateurs permettent l'accès à un logement de qualité pour un prix raisonnable.

1.2.2. Avantages pour la collectivité

La collectivité locale, où s'implante un projet de coopérative d'habitants, joue un rôle majeur pour un groupe projet afin de trouver un terrain public à un prix inférieur à celui du marché immobilier. Mais, « *quel est l'intérêt général pour les pouvoirs publics à participer à ce genre d'opération à titre privé ? En général, les collectivités sont réticentes car elles n'y voient pas d'intérêts concrets, et en plus, ça demande un investissement conséquent* »¹⁰⁶. Cette position est partagée par de nombreux élus et professionnels de l'immobilier. Des associations accompagnant les groupes projets travaillent sur cette question et essaient de sensibiliser les communes en leurs apportant plusieurs arguments : « *d'une manière générale, je pense que les communes sont sensibles à l'innovation et au développement durable. Mais on a de la peine à se faire entendre car les enjeux des communes importantes, comme Grenoble, vont en faveur du logement social au vue du nombre de demandeurs inscrits sur les listes d'attentes. Les élus pensent que nous sommes très marginaux face à la problématique qu'ils doivent résoudre. Mais elles ont plusieurs avantages à tirer de ce genre d'opération :*

- enrichir l'offre avec de nouvelles formes urbaines,*
- permettre une mixité sociale dans les projets,*
- avoir une qualité architecturale, environnementale et énergétique des bâtiments,*

¹⁰⁵ Entretien avec Marc, groupe-projets « Voironnais », le 23.06.2011

¹⁰⁶ Entretien avec Claire Carriou, chercheuse doctorante, le 12.07.11

*-avoir une cohésion avec le quartier, favoriser le lien social et le vivre ensemble,
-permettre à des personnes dans le besoin de se loger en collectif et répondre à une demande des habitants,
-lutter contre la spéculation avec les moyens de la coopérative »¹⁰⁷.*

Les avantages, listés par une représentante de cette association, ne sont pas d'ordre financiers mais davantage qualitatifs, dans une optique de développement urbain durable. Certains élus, sensibles à l'écologie et au développement social, jugent qu' « *une collectivité a tout intérêt à ce que ce type de groupe d'habitants puisse s'installer sur son territoire pour favoriser, d'une manière générale, le lien et le dynamisme associatif, de projets divers et variés permettant de créer du lien social. De nombreux élus pensent de la même manière, mais ce courant idéologique devrait concerner plus de personnes. [...] Pour être concret et mettre en avant un avantage financier, prenons la question des personnes âgées qui pourraient devenir dépendantes. Cette problématique peut amener les collectivités à faire des économies sur d'autres investissements, par exemple est-il nécessaire de payer des fortunes pour livrer des repas alimentaires ? On pourrait imaginer que les personnes au sein des habitats collectifs s'entraident. L'intérêt pour les collectivités n'est pas tant matérialiste mais primordial ! »¹⁰⁸.*

L'implantation d'une coopérative d'habitants sur un territoire peut valoriser l'image du quartier et contribuer à le dynamiser par l'implication des membres dans la vie communautaire locale. De plus, une ville a des enjeux de densification de l'habitat, question centrale de l'étalement urbain. Cette question est plus facile à traiter avec les résidents dès la conception d'un projet. La densification permet d' « *augmenter la population, et de ce fait, de créer des emplois et des services »¹⁰⁹.*

Les communes souhaitent favoriser les transports en commun dans leurs territoires. La localisation des habitats induit des distances quotidiennes à parcourir pour se rendre à son lieu de travail et/ou à ses lieux de loisirs. La population se déplace beaucoup en voiture, « *toute ville qui aura fait son bilan carbone ou qui s'engage dans un Agenda 21 saura que cela représente près de 40% de ses émissions à effet de serre. Agir sur ce facteur oblige les municipalités à trouver des solutions urbaines clairement orientées vers d'autres modes de*

¹⁰⁷ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011

¹⁰⁸ Entretien avec Sébastien Teyssier, Adjoint au développement durable de la ville de Fontaine, le 01.07.2011

¹⁰⁹ Entretien avec Claire Carriou, chercheuse doctorante, le 12.07.11

déplacement que la voiture »¹¹⁰. La coopérative d'habitants porte des valeurs écologiques et environnementales fortes. Les groupes désirent privilégier des modes « doux », les déplacements en transports en commun, et mutualiser les voitures dans un but financier et écologique, « *des atouts dont les communes devraient se saisir* »¹¹¹. D'un point de vue environnemental, l'étalement urbain engendre une perte des espaces naturels et/ou agricoles, et donc de biodiversité. De nombreux groupes d'habitants envisagent d'intégrer un potager ou un jardin partagé dans leurs projets. Les coopératives d'habitants sont sensibles à cette thématique, « *la réalisation de potagers favorisant les filières courtes de nourriture, la création de surfaces plantées naturelles en tant que réserves pour la biodiversité, sont des exemples concrets qui peuvent être des atouts à une politique environnementale de la ville* »¹¹². La création de jardins partagés est un avantage considérable en matière environnementale, mais aussi en termes de création de liens sociaux, entre coopérateurs et habitants du quartier.

D'un point de vue architectural, un projet de coopérative d'habitants présente une diversité de constructions propres à chaque groupe. Cette diversité est observable par la taille des logements, les fonctionnalités, l'apparence des façades, les priorités énergétiques ou choix esthétiques. Ces différents paramètres proposent une architecture spécifique et unique à chaque immeuble, ce qui représente un atout pour toute commune désireuse de diversifier l'aspect des bâtiments de son territoire. L'habitat collectif constitue donc une nouvelle voie de la construction, complémentaire à ce qu'il existe déjà ; « *d'une manière ou d'une autre, le simple fait de donner la parole aux futurs résidents dès la conception, induit une architecture nouvelle, non formatée. Le résultat procure des quartiers attractifs, riches en détails, où on a plaisir à vivre, à se promener, et à dénicher les bonnes idées.* »¹¹³.

En plus d'accorder des avantages non négligeables aux coopérateurs et aux collectivités locales, l'émergence des coopératives d'habitants et la création de nouveaux projets procurent de nombreux avantages à toute personne souhaitant vivre autrement et partageant les valeurs véhiculées par ces initiatives. Part contre, la faisabilité des projets n'est pas à son apogée, les projets de coopératives d'habitants sont difficiles à mettre en œuvre et à

¹¹⁰ « Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux », Bruno Parasote, préface de Dominique Gauzin-Müller, édition Yves Michel, 2011, p.46.

¹¹¹ Entretien avec Priscille, groupe-projets « Les Hacolés », le 15.07.2011

¹¹² « Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux », Bruno Parasote, préface de Dominique Gauzin-Müller, édition Yves Michel, 2011, p.48.

¹¹³ Ibid. p.53.

se réaliser. Il est important d'entrevoir les multiples contraintes et obstacles que les projets sont amenés à rencontrer.

2. ...faisant entrevoir d'importants obstacles empêchant le développement des projets

Les coopérateurs souhaitent réaliser eux-mêmes leur projet et être impliqués de la conception à la réalisation, en y intégrant des valeurs définies par l'ensemble du groupe. Cependant, la réalisation d'une coopérative d'habitants est complexe, les projets sont confrontés à d'importants obstacles, limitant considérablement la réalisation et le développement du mouvement des coopératives d'habitants.

2.1. Les limites juridiques dans le montage d'une coopérative d'habitants

2.1.1. Un statut juridique non reconnu

A l'heure actuelle, le statut de coopérative d'habitants n'est pas reconnu juridiquement en France, contrairement à de nombreux pays européens (ex : Suisse, Allemagne, Angleterre, etc.) et au Québec. Pourtant, les coopératives d'habitants ont existé, mais la loi Chalandon de 1971 a supprimé leur statut. Les coopérateurs ont été obligés de transformer leur coopérative en copropriété classique. Les projets se heurtent donc à « *un vide juridique* »¹¹⁴. Il est « *compliqué de franchir le pas car les groupes se confrontent à des problèmes juridiques qui compliquent leurs démarches* »¹¹⁵. Présente au Centre Culturel Libéraire de Lille en mars 2011, Bertille Darragon, coordinatrice de l'association Habicoop, explique que « *les outils juridiques actuels ne répondent pas à la demande. On est obligés de faire des montages*

¹¹⁴ Entretien avec Eric Ruiz, Responsable de la Cohésion Territoriale au sein de la Direction de la Solidarité à la Communauté d'agglomération de Grenoble, le 27.06.11

¹¹⁵ Entretien avec Sébastien Teyssier, Adjoint au développement durable de la ville de Fontaine, le 01.07.2011

*complexes pour respecter au mieux les principes coopératifs de propriété collective, de lutte contre la spéculation et de démocratie »¹¹⁶. Les projets sont délicats à entreprendre et demandent un investissement personnel conséquent. Certains habitants, comme Marc du groupe Voironnais, « aimeraient se rapprocher le plus du statut de coopérative d'habitants qu'Habicoop veut mettre en place, mais dans la pratique, c'est plus facile d'opter pour des statuts différents, qui n'ont certes pas les mêmes valeurs et les mêmes principes mais qui existent. On aimerait bien être militant pour porter un projet de coopérative d'habitants, mais quand tu es confronté à la réalité et que tu as tellement d'autres problématiques à régler, tu te dis que c'est un peu trop lourd à supporter. On est adhérent d'Habicoop, donc on suit ça avec beaucoup d'intérêt mais je pense que ça va être difficile de faire comme le Village Vertical »¹¹⁷. Ce témoignage montre l'appréhension des habitants de s'investir dans un projet complexe, « Habicoop est une des premières associations de France à promouvoir ce genre d'habitat dont le statut reste très militant »¹¹⁸. Le vide juridique autour du statut de coopérative d'habitants représente un obstacle majeur pour de nombreux groupes. Comme il a été vu précédemment, il est possible d'adapter des statuts juridiques existants à la coopérative d'habitants mais le montage juridique demande un accompagnement accru de la part des structures associatives comme Habicoop et une rédaction exemplaire des statuts. Un cadre juridique approprié permettrait sans doute à des projets d'émerger et de faciliter la conduite des opérations. De nombreuses structures locales accompagnant les groupes projets semblent démunis face à ce flou juridique, *aujourd'hui, on ne sait pas faire, Habicoop est une association importante avec de nombreuses personnes qui travaillent au quotidien, ils savent accompagner des projets de coopératives d'habitants avec des statuts qui sont difficiles à manier. Habicoop sait comment s'y prendre contrairement à nous, mais ce sont des opérations comme le Village Vertical avec au moins quinze logements, ce qui n'est pas à l'échelle de la majeure partie des projets qui se montent à Grenoble. En tout cas, le montage du Village Vertical a rencontré de nombreuses difficultés, la plupart des groupes ne sont pas armés pour les affronter »¹¹⁹.**

¹¹⁶ <http://labrique.net/numeros/numero-22-avril-2010/enquete-sur-l-habitat-cooperatif/article/village-vertical>

¹¹⁷ Entretien avec Marc, groupe-projets « Voironnais », le 23.06.2011

¹¹⁸ <http://muriel-boulmier.com/rapport-ministeriel-2/les-12-propositions/proposition-10>

¹¹⁹ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011

2.1.2. Un impôt sur les sociétés venant fragiliser les finances de la coopérative

Le système coopératif garantit la non spéculation des projets d'habitat. La coopérative d'habitants est une société sans but lucratif pouvant se constituer une provision non partageable, par le versement des loyers, pour entreprendre de grosses réparations, faire face à aux aléas et rembourser le montant des parts sociales achetées lorsqu'un coopérateur souhaite sortir de la coopérative. Pour ce dernier exemple, la coopérative n'est pas tenue de posséder des fonds pour rembourser immédiatement le coopérateur sortant, d'autres mécanismes peuvent être utilisés (vus dans la première partie de l'étude). Pour l'administration fiscale, les fonds de la coopérative ne sont pas déduits du bénéfice imposable au titre de l'impôt sur les sociétés (IS).

Si une coopérative d'habitants choisie de se monter en SARL, elle est taxée à l'IS dès qu'elle constitue un bénéfice, ce qui n'est pas le cas des Sociétés Civiles d'Intérêt Collectif (SCIC) ni des organismes HLM. Exonérer les coopératives d'habitants permettrait de fixer des loyers en dessous du marché. Ce n'est pas possible actuellement car une partie des loyers des coopérateurs, prévue pour faire face aux aléas, aux travaux et au remboursement de parts sociales d'un éventuel coopérateur sortant, est taxée. Le bénéfice est constitué par des loyers plus forts que les charges réelles de la coopérative. Au lieu de payer cette taxe, les coopérateurs pourraient « *verser en plus du loyer une part acquisitive, qui constitue une épargne* »¹²⁰. De plus, « *le loyer peut diminuer en faveur de la part acquisitive. Une fois l'emprunt de la coopérative remboursé, les frais du ménage sont faibles, comme s'il était propriétaire individuel* »¹²¹. Par ailleurs, cette exonération de l'IS favoriserait la constitution de réserves plus importantes pour les travaux, ce qui est essentiel pour la pérennité du bâti. D'autre part, la vente de parts sociales lors d'un départ du logement est soumise à l'impôt sur le revenu (IR), contrairement aux règles qui encadrent l'accession à la propriété ; « *une exonération d'IR sous les mêmes conditions permettrait de ne pas pénaliser le coopérateur lors de la cession / remboursement de ses parts* »¹²². Par ces principes, un abaissement des loyers des coopérateurs permettrait d'intégrer les ménages les plus modestes, et de fait, œuvrer pour une plus grande mixité sociale. Il est important de rappeler que « *la gestion de la*

¹²⁰ « Campagne de mobilisation en faveur d'un cadre légal pour les coopératives d'habitants », disponible sur http://habicoop.fr/IMG/pdf/doc_de_presentation_030609-2.pdf

¹²¹ Ibid.

¹²² Ibid.

coopérative consiste à affecter en priorité ce bénéfice à des réserves impartageables pour consolider la stabilité financière de la coopérative. [...] Le bénéfice, qui n'est qu'une circulation d'argent dans le temps des nouveaux vers les anciens coopérateurs, ne devrait pas être grevé par une imposition »¹²³.

Concernant le Village Vertical, qui a opté pour une SAS coopérative, des obstacles juridiques ont été rencontrés lors de la création des statuts. De plus, des risques financiers persistent dans le temps. En effet, ce statut n'envisage pas d'exonérer l'IS. Bénédicte Leroy identifie le plus gros obstacle « *le jour où la SAS fera des bénéfices. Elle sera alors imposée. Le bénéfice d'un exercice pour une coopérative d'habitants, c'est un fond de réserve qui permet le turn-over, les réserves pour la gestion du bâtiment et pour les travaux. C'est donc une nécessité d'avoir un fond de réserve très important pour une coopérative d'habitants. Donc si elle est imposée comme une société, ce n'est pas viable. C'est donc en partie pour résoudre ce point là qu'Habicoop se bat pour faire passer une loi sur les coopératives d'habitants »¹²⁴.*

2.2. Un foncier difficilement accessible

Une coopérative d'habitants a besoin d'établir un partenariat avec une collectivité pour faire aboutir son projet en accédant à un foncier intéressant financièrement. Dans la plupart des cas, ce sont les coopératives d'habitants, par l'intermédiaire des structures accompagnatrices, qui démarchent les collectivités locales pour accéder à un foncier. Des élus de certaines communes, sensibles à ce genre d'initiative, souhaitent développer des habitats participatifs sur leurs territoires, et notamment des coopératives d'habitants. Dans ce cas, ce sont les communes qui font appel aux accompagnateurs ou aux groupes directement, même s'ils « *ne maîtrisent pas toujours les enjeux associés à ce genre de projets collectifs »¹²⁵.*

Une commune s'investit et participe à un projet de coopérative d'habitants lorsqu'elle « *vend un tènement moins cher que les prix de l'immobilier car il y a un projet en*

¹²³ Ibid.

¹²⁴ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011

¹²⁵ Entretien avec Sébastien Teyssier, Adjoint au développement durable de la ville de Fontaine, le 01.07.2011

particulier »¹²⁶. Mais, « cette question reste problématique, les coopérateurs ont du mal à se saisir du foncier car les communes ont des offres plus intéressantes de la part de promoteurs privés. Comment se saisir d'un foncier sans se le faire souffler ? Pourquoi les communes aideraient financièrement une initiative privée alors qu'elle perd de l'argent ?[...] Les promoteurs ont plus d'expérience. De plus, ils savent négocier »¹²⁷. Bénédicte Leroy fait la même analyse et identifie le principal obstacle à la réalisation des projets par la difficulté d'accéder à un terrain : « il est indéniable que le foncier est un obstacle majeur, nous sommes en concurrence direct avec les promoteurs et on ne fait pas souvent le poids. Les terrains qui intéressent les groupes projets, intéressent également les promoteurs. Lorsqu'une commune étudie les avantages financiers de l'un et de l'autre, il n'y a pas de comparaison. C'est malheureux, mais c'est comme ça »¹²⁸. Vu les prix de l'immobilier, l'accès au foncier pour une coopérative d'habitants ne peut pas se passer de l'intervention publique pour trouver un terrain. Les groupes projets sont démunis face aux moyens financiers des promoteurs et en font les frais. Pour Priscille du groupe les Hacolés, « ce n'est pas normal que l'on ne puisse pas accéder à un terrain. Nous avons trouvé un terrain intéressant à Fontaine, nous avons commencé à faire des études de faisabilité avec un architecte. Les négociations se passaient bien d'autant plus que le propriétaire était près à nous vendre le terrain. Mais malheureusement, un promoteur a pris contact avec le propriétaire et lui a proposé un prix d'achat nettement supérieur au notre. Le propriétaire a abandonné notre négociation et il a vendu au promoteur »¹²⁹. Outre la recherche de terrains privatifs, les élus locaux ont en main un précieux outil d'accélération de projet : le foncier et son accès.

2.3. Un manque de financement bancaire

Afin de financer un terrain ou un immeuble à réhabiliter, la coopérative contracte un prêt bancaire, en son nom, avec un apport financier initial de la part des coopérateurs. Les banques « craignent ce genre de projet car ils ne sont pas assez fiables juridiquement »¹³⁰. Il existe tout de même des banques coopératives qui ont l'habitude de financer des coopératives

¹²⁶ Ibid.

¹²⁷ Entretien avec Eric Ruiz, Responsable de la Cohésion Territoriale au sein de la Direction de la Solidarité à la Communauté d'agglomération de Grenoble, le 27.06.11

¹²⁸ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011

¹²⁹ Entretien avec Priscille, groupe-projets « Les Hacolés », le 15.07.2011

¹³⁰ Ibid.

« *mais pas spécialement pour les coopératives d'habitants* »¹³¹. Emmanuel Vivien, coordinateur d'habicoop affirme que « *les banques et la Caisse d'Allocation Familiale ne reconnaissent pas les coopératives d'habitants, dès lors désavantagées fiscalement. D'où le gros travail de l'association auprès des parlementaires et du Secrétariat d'état au logement pour qu'une loi voit le jour, à même d'encadrer les différents concepts d'habitat participatif qui émergent dans toutes les régions* »¹³². Ces déclarations laissent penser que la non reconnaissance d'un statut propre aux coopératives d'habitants ne permet pas aux banques d'être rassurées sur la pérennité des finances de la coopérative d'habitants. Les statuts juridiques adaptés actuellement pour créer une coopérative d'habitants, faisant entrevoir une imposition sur les bénéfices, sont considérés comme des bombes à retardement par les banquiers. « *La balle est dans le camp des parlementaires pour établir un modèle législatif, clair et duplicable, sur lequel les banques pourraient s'appuyer* »¹³³.

C'est pour ces raisons, sans oublier un souci de mixité sociale et d'apport technique sur la construction des bâtiments, que les groupes impliquent les bailleurs sociaux ou une coopérative d'HLM dans leurs projets. D'ailleurs, « *la majorité des groupes entretiennent des partenariats avec les promoteurs du logement social* »¹³⁴, ce portage permet à la coopérative d'habitants d'accéder plus facilement à des prêts, les banquiers se sentent plus rassurés lorsqu'un professionnel fait partie du projet. Le soutien des institutions est aussi important pour légitimer un projet collectif d'habitation et obtenir des financements, « *des prêts sont plus facilement délivrées à des groupes projets soutenus par des collectivités, les banques ont certainement l'impression qu'il y a moins de danger alors que c'est quand même la coopérative qui contracte le prêt et qui le rembourse. On pourrait imaginer que des collectivités se portent garants, mais bon, ce n'est pas d'actualité pour le moment* »¹³⁵.

¹³¹ Entretien avec Sébastien Teyssier, Adjoint au développement durable de la ville de Fontaine, le 01.07.2011

¹³² http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Aqui_090511.pdf

¹³³ Ibid.

¹³⁴ Entretien avec Eric Ruiz, Responsable de la Cohésion Territoriale au sein de la Direction de la Solidarité à la Communauté d'agglomération de Grenoble, le 27.06.11

¹³⁵ Ibid.

2.4. Des difficultés au sein des groupes

2.4.1. Un manque de professionnalisme

Les projets de coopératives d'habitants demandent des connaissances techniques. Ce qui n'est pas le cas pour tous les groupes projets. En plus que « *la plupart des architectes ne soient pas assez formés à accompagner ce type de projet et qu'ils ne savent pas comment s'y prendre au niveau contractuel* »¹³⁶, si le groupe n'est pas un minimum professionnel, le projet rencontre de multiples difficultés, surtout dans la phase de conception du projet, sans pour autant qu'il soit impossible à réaliser. La plupart des groupes sont « *dénoués de compétences professionnelles* »¹³⁷, ce qui implique « *un manque de capacité au sein des groupes* »¹³⁸. Sébastien Teyssier, en tant qu' élu municipal, a rencontré un groupe projet sur la commune de Fontaine et fait part de son expérience avec celui-ci : « *j'ai demandé un jour à un groupe, que j'ai eu l'occasion de recevoir, quelles sont vos capacités financières pour le foncier, et pour la construction des logements ? Quelle surface faut-il construire pour que le projet puisse s'équilibrer ? Comment allez-vous négocier avec le propriétaire ? Pas de réponse, ils étaient incapables de me répondre clairement, pourtant l'association comporte un architecte mais il y a nécessité d'avoir des compétences spécifiques dans le domaine. Dans les conditions actuelles de l'immobilier, les promoteurs maîtrisent leur sujet, ils savent de suite jusqu'où ils peuvent aller ou ne pas aller, ce sont des professionnels. Lorsque des groupes de citoyens arrivent, ils ont perdu d'avance face aux promoteurs* »¹³⁹. Certains projets ne sont pas assez avancés pour aller négocier un foncier ou obtenir des financements, c'est pour cela que les structures accompagnatrices prennent une place primordiale dans l'accompagnement technique des projets et la mise en relation avec des professionnels compétents. Souvent, « *les projets ne tiennent pas la route et ne sont pas solides, il ne faut pas être naïfs* »¹⁴⁰. Les projets peuvent être discrédités par leur insuffisance technique. De plus, les « *projets de coopératives d'habitants sont souvent liés à l'image communautaire des projets de 68, qui ne sont pas toujours bien vus. Les projets sont les héritiers de cette mouvance là. Au niveau du portage*

¹³⁶ Ibid.

¹³⁷ Entretien avec Claire Carriou, chercheuse doctorante, le 12.07.11

¹³⁸ Entretien avec Sébastien Teyssier, Adjoint au développement durable de la ville de Fontaine, le 01.07.2011

¹³⁹ Ibid.

¹⁴⁰ Ibid.

politique, quand on arrive avec des projets de ce type-là, et que l'on s'adresse à des non écologistes, ça ne fait pas crédible ni sérieux. C'est un obstacle important »¹⁴¹.

2.4.2. Des relations au sein des groupes mises à l'épreuve

Pour entreprendre un projet de coopérative d'habitants, les membres d'un groupe doivent entreprendre de bonnes relations et aller dans le même sens. Si ce n'est pas le cas, le projet prend du temps et des conflits peuvent apparaître. Les coopérateurs *« doivent bien s'entendre pour ne pas que des difficultés se fassent ressentir à l'intérieur du groupe, ce qui empêche l'avancée et la concrétisation des projets »¹⁴²*. Des désaccords existent au sein groupes, mais chacun doit pouvoir s'exprimer sereinement. Des conflits peuvent survenir plus que pour d'autres projets, il convient d'être vigilant à ce que ces différents ne gâchent pas l'avancée du projet et la vie de groupe. Bénédicte Leroy met l'accent sur *« les obstacles internes au projet, c'est-à-dire au niveau du montage juridique et financier. Il y a aussi une dimension de groupe qui peut-être un vrai problème. Si les choses n'ont pas été bien posées au sein du groupe au niveau idéologique, c'est une vraie source de conflit potentiel. Plus d'un projet a avorté à cause des problèmes relationnels des membres et la vision que chacun se faisait du projet »¹⁴³*. L'adhésion de tous aux valeurs du projet passe par la communication et l'écoute. Chacun doit mettre du sien pour initier un projet de coopérative d'habitants et surtout le concrétiser. Les mauvaises relations entre membres sont, sans doute, un frein au développement des projets lorsque des conflits surgissent.

2.4.3. Le problème de la non-spéculation

La coopérative d'habitants garantit la non-spéculation. Certains coopérateurs adhèrent à cette valeur mais n'en maîtrisent pas toujours les conséquences lors de départs de la

¹⁴¹ Ibid.

¹⁴² Ibid.

¹⁴³ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011

coopérative. Un coopérateur souhaitant quitter la coopérative se voit racheter ses parts soit par un nouvel entrant, soit par la coopérative si elle en a les moyens, soit par certains coopérateurs, par le principe de solidarité. Ce qui pose un véritable problème si ce n'est pas le cas. Marc, du groupe « Voironnais », identifie la non-spéculation comme un potentiel obstacle dans certains cas : *« si au bout de dix ou vingt ans, tu dois partir vivre ailleurs pour des raisons familiales, professionnelles ou autres, il faut que tu trouves un autre logement et donc avoir un apport financier conséquent. En vendant tes parts sociales au prix que tu les as achetées et en prenant en compte l'évolution des prix à la consommation qui te permette d'avoir une petite plus-value, il te sera vraiment difficile de te loger de manière identique »*¹⁴⁴. Bénédicte Leroy identifie le même problème que *« personne n'a réussi à boucler. Si un coopérateur est muté professionnellement, il faut qu'il puisse se reloger. Il n'aura sans doute pas la possibilité de racheter un logement équivalent. Je pense que l'on ne peut pas se retrouver à la rue par solidarité sur un projet éthique et idéaliste de non-spéculation car c'est dans l'air du temps »*¹⁴⁵. Pour elle, le principe de non-spéculation peut être viable si *« l'offre sur le marché est suffisante pour que l'on puisse retrouver un logement non-spéculatif, dans une autre coopérative d'habitants par exemple. Pour cela, il faut de nombreux projets de ce type partout en France »*¹⁴⁶. Le contexte français n'est pas le même qu'à l'étranger. La quantité de coopératives d'habitants, et donc des logements non-spéculatifs, n'est pas identique. Dans des pays comme le Québec, la Suisse et l'Allemagne, l'offre de logement en coopérative est suffisante pour pouvoir en trouver un autre en cas de départ. Le principe de non-spéculation est, en général, intégré et apprécié par les coopérateurs. Cela dit, des groupes projets peuvent y voir des inconvénients à long terme. Le positionnement anti-spéculatif des coopératives d'habitants peut être un obstacle à la mobilité et même à l'engagement. Cette question préoccupe non seulement les groupes projets mais aussi les structures qui les accompagnent, ainsi que les acteurs du logement social.

¹⁴⁴ Entretien avec Marc, groupe-projets « Voironnais », le 23.06.2011

¹⁴⁵ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011

¹⁴⁶ Ibid.

3. Pour le développement des coopératives d'habitants, du chemin reste à parcourir

Afin de prendre une place dans le paysage de l'habitat en France, les coopératives d'habitants ont besoin de s'émanciper. Les projets possèdent de nombreux atouts à mettre en avant mais se heurtent à des obstacles qui posent certaines problématiques. Les perspectives de développement des projets peuvent être envisagées si certains paramètres sont amenés à se modifier, voire à se démocratiser. Certaines associations comme Habicoop se battent pour faire reconnaître un statut juridique de coopérative d'habitants qui permettrait une meilleure faisabilité des projets. Ce n'est pas suffisant pas pour développer les projets, une conscience collective doit davantage émerger, un réseau d'acteurs doit se structurer et des relais accroître leur communication.

3.1. Vers une reconnaissance d'un statut juridique

3.1.1. Une volonté de faire reconnaître législativement les coopératives d'habitants

Il est « *indispensable qu'un cadre juridique précis permette de donner à ces initiatives l'ampleur et l'écho qu'elles méritent* »¹⁴⁷. Ce sentiment est partagé par de nombreux acteurs politiques, associatifs et du monde professionnel. Mécontent du vide juridique autour des coopératives d'habitants, Habicoop a engagé une campagne de citoyenneté active en septembre 2008. Cette campagne « *a pour objectif de faire reconnaître les coopératives d'habitants et d'obtenir certains aménagements fiscaux. Un dossier a été envoyé à l'ensemble des adhérents d'habicoop. Nombreux ont été ceux qui s'en sont saisis, puisque 110 sénateurs ou députés ont été contactés* »¹⁴⁸. Habicoop souligne que ces personnes ont répondu, en majorité, favorablement à la démarche. L'intérêt pour le sujet a suscité un réel engouement

¹⁴⁷ Discours de Nathalie Perrin-Gibert, Maire du 1^{er} arrondissement, Secrétaire Nationale du Parti Socialiste en charge du logement. Conférence de presse de l'association Habicoop, mardi 16 décembre 2008. Disponible sur http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/declaration_N._Perrin_Gilbert-2.pdf

¹⁴⁸ <http://www.habicoop.fr/spip.php?rubrique115>

qui a permis au dossier d'Habicoop d'être présenté en commission des Affaires économiques fin novembre 2008. Mme Boutin, alors ministre du logement, a reçu la structure associative dans son cabinet début décembre 2008. Habicoop a travaillé avec des juristes et des partenaires pour rédiger des amendements. A l'occasion de la discussion à l'Assemblée nationale de la loi « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » de 2009, des amendements ont été déposés par des députés UMP et PS. Dans un premier temps, Habicoop a demandé au ministère d'étudier des cas concrets avant d'envisager des modalités de mise en place d'un dispositif expérimental. Par cette démarche, Habicoop revendique à terme d'établir un cadre législatif pour les coopératives d'habitants. Si le mouvement est soutenu par le gouvernement pour permettre son développement, *« il pourrait constituer à l'avenir une véritable troisième voie du logement, comme dans les pays nordiques, au Québec ou en Suisse où il représente jusqu'à 20% du parc immobilier dans les grandes villes »*¹⁴⁹. Même si cette reconnaissance statutaire est soutenue par de nombreuses personnes, des promoteurs immobiliers sont encore réfractaires et *« tentent, de leur côté, de récupérer cet élan et font pression sur les pouvoirs publics pour résister. Ils craignent de perdre des parts de marché et repeignent leurs façades en vert vif avec à la clé des plans de communication redoutables »*¹⁵⁰.

En plus des associations adhérentes à Habicoop, de nombreux politiques soutiennent le mouvement des coopératives d'habitants. Par exemple, Nathalie Perrin-Gilbert, Maire du 1^{er} arrondissement de Lyon et Secrétaire Nationale du Parti Socialiste, en charge du logement, soutien les démarches engagées par Habicoop. Elle pense qu'il existe de réelles résistances culturelles pour le développement de ces projets car *« il s'agit d'une autre manière de penser l'habitat que proposent les coopératives. A mon niveau d'intervention, je ferai en sorte de faire connaître ces projets d'habitat coopératif, de mobiliser les acteurs potentiels de ces projets et de sensibiliser des parlementaires »*¹⁵¹.

L'initiative d'Habicoop et les propositions faites au gouvernement pour adapter un cadre légal aux coopératives d'habitants sont soutenues par de nombreuses collectivités territoriales, des partenaires opérationnels, mais aussi par le Groupement National de la

¹⁴⁹ Ibid.

¹⁵⁰ <http://www.lvn.asso.fr/spip.php?article1133>

¹⁵¹ Discours de Nathalie Perrin-Gilbert, Maire du 1^{er} arrondissement, Secrétaire Nationale du Parti Socialiste en charge du logement. Conférence de presse de l'association Habicoop, mardi 16 décembre 2008. Disponible sur http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/declaration_N._Perrin_Gilbert-2.pdf

Coopération (GNC), la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM, le réseau de la Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL) Rhône-Alpes, les Unions Régionales des Sociétés Coopératives de Production (URSCOP) Rhône-Alpes et Languedoc-Roussillon, la Fondation de France et la Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire (CRESS) Rhône-Alpes.

3.1.2. Des propositions concrètes soumises au gouvernement

Pour permettre le développement des coopératives d'habitants, des mesures ont été présentées au gouvernement. Ces mesures se traduisent par des propositions d'amendements. Au stade d'aujourd'hui, *«faute d'une reconnaissance légale du modèle, nous utilisons le cadre juridique et les financements existants. La naissance de la coopérative d'habitants le Village Vertical montre que de tels projets sont viables et qu'une demande existe dans la société civile. Nous attendons du législateur qu'il prenne acte de ce besoin et qu'il conçoive un cadre adapté, tant au niveau juridique que fiscal et financier. Ce cadre permettra un essaimage, qui viendra consolider chacun des projets.»*¹⁵² Plusieurs propositions ont été soumises afin d'instaurer un cadre légal et fiscal pour les coopératives d'habitants. Ces mesures peuvent être subdivisées en quatre parties :

1) Reconnaître le statut de coopérative pour permettre la mobilisation des dispositifs

Un dispositif doit pouvoir considérer l'achat de parts sociales comme de l'accession sociale à la propriété. En termes de financement, la coopérative doit pouvoir bénéficier, pour l'achat de parts sociales constituant l'apport initial à la coopérative pour qu'elle puisse contracter un prêt, des dispositifs de prêt à taux zéro, de crédit d'impôt, de plan épargne logement, de Pass Foncier, et de financements liés à la performance énergétique. Concernant les dispositifs de solvabilisation, le dispositif doit pouvoir intégrer les parts acquises dans l'assiette des aides au logement et du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

¹⁵² Discours de Bertille Darragon, coordinatrice de l'association Habicoop, <http://www.transition-energie.com/interview-cooperatives-habitants/>

2) Apporter les compléments nécessaires à la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération

La loi de 1947 sur le statut de la coopération semble incomplète pour permettre le développement et la sécurisation des projets de coopérative d'habitants. Il est donc proposé de :

*« - prévoir et encadrer l'admission de tiers non associés pour permettre par exemple des locations épisodiques,
- encadrer le prix de cession des parts sociales, pour interdire toute dérive spéculative,
- lier la qualité d'associé à celle de locataire, pour consolider la sécurité de la coopérative,
- limiter la responsabilité des associés, quelle que soit la forme juridique retenue,
- prévoir une révision coopérative, pour assurer que l'esprit et le fonctionnement coopératifs sont bien mis en œuvre »¹⁵³.*

3) Lever le problème d'imposition : impôt sur les sociétés (IS) et impôt sur le revenu (IR)

La société coopérative est considérée, par nature, comme ayant un but lucratif contrairement à son objet social. Elle est donc assujettie à l'IS. L'association Habicoop et ses partenaires proposent une exonération de l'IS, qui permettrait de :

-fixer des loyers en dessous du marché (ainsi, un coopérateur peut verser, en plus du loyer, une part acquisitive constituant son épargne),
-favoriser la constitution de réserves (pour la gestion, les travaux et au cas où un coopérateur quitte la coopérative),
-ne pas pénaliser le coopérateur lors de la cession / remboursement de ses parts (c'est-à-dire, exonérer le coopérateur de l'impôt sur le revenu lorsqu'il vend ses parts).

4) Expérimenter

Habicoop propose d'expérimenter plusieurs mécanismes visant à permettre le développement des coopératives d'habitants : ces expérimentations doivent permettre :

¹⁵³ http://habicoop.fr/IMG/pdf/doc_de_presentation_030609-2.pdf

-un prêt ré-échelonnable ou un fonds de mutualisation ; « l'objectif est que, quel que soit le moment où il arrive, le coopérateur entrant achète progressivement ses parts sociales. De son côté, le coopérateur sortant doit mobiliser immédiatement son épargne. La coopérative doit donc s'endetter pour le rembourser. Un rééchelonnement de l'emprunt initial est alors nécessaire pour éviter que le nouvel emprunt ne se superpose à l'emprunt principal, augmentant les mensualités de la coopérative »¹⁵⁴,

-de constituer une épargne pour les ménages modestes ; « la coopérative ne pouvant pas produire de logements sociaux (PLAI et PLUS) à moins d'obtenir un agrément, la solution envisagée pour accueillir des ménages très modestes est de céder un bail à construire à un bailleur social, qui loue les appartements aux ménages. Les locataires participent par leur loyer au financement du bâtiment via le remboursement de l'emprunt et la reconstitution des fonds propres du bailleur. Il serait légitime qu'ils deviennent à terme propriétaires de tout ou partie des parts sociales correspondant à leur logement »¹⁵⁵.

-de financer des espaces communs ; « ils ne sont pas inclus dans la surface utile donc ne rentrent pas dans le calcul du loyer pour les logements sociaux. Les résidences sociales et foyers rencontrent le même problème et font appel à des financements privés, ou font des économies sur le coût au m² grâce aux exonérations de construction de places de parking. Il faudrait qu'un financement spécifique soit prévu, à minima que la surface utile intègre le prorata des espaces communs, réviser pour les coopératives d'habitants les obligations de construction de places de parkings »¹⁵⁶.

La question de l'attribution des logements sociaux lorsque la coopérative lie un partenariat avec un promoteur social

La réussite des coopératives d'habitants demande une adhésion complète des nouveaux entrants aux valeurs de la coopérative. Afin d'intégrer des ménages défavorisés, il est nécessaire de faire recours aux financements du logement social. Il est donc judicieux de suspendre le droit de réservation de l'Etat et l'attribution des logements doit se faire en concertation avec la coopérative d'habitants.

¹⁵⁴ Ibid.

¹⁵⁵ Ibid.

¹⁵⁶ Ibid.

La problématique de la non-spéculation

Le principe de non-spéculation peut-être problématique pour les raisons énoncées précédemment dans l'étude. Le développement et l'aboutissement des projets permettraient au modèle de se répandre. L'idée est d'avoir un autre marché de l'immobilier assez large pour que des coopérateurs sortants puissent intégrer de nouvelles coopératives d'habitants. La cooptation pourrait favoriser quelqu'un qui vient d'une autre coopérative d'habitants. Pour cela, l'offre doit exister, cela passe par un accroissement des projets dans toutes les régions de France. Pour le moment, la taille du réseau n'est pas suffisante pour assurer des relogements dans des habitats non-spéculatifs. La mobilité semble réellement possible que si un cadre juridique est adopté, ce qui permettrait aux projets de se multiplier.

La loi de 1947 sur la coopération, permettant de créer des coopératives dans tous les secteurs d'activités, comporte certaines clauses auxquelles des dérogations peuvent être prévues dans des textes spécifiques. La démarche proposée dans ces amendements est de prévoir un cadre adapté pour les coopératives d'habitants. La loi de 1947 n'a pas été pensée pour accueillir des projets en propriété collective. En appliquant certaines adaptations de la loi sur la coopération, il semble être nécessaire de définir une nouvelle famille de la coopération.

3.1.3. Les réponses du gouvernement

La commission des affaires économiques qui étudie le projet de loi, a renvoyé le dossier vers le ministère ; *« or, le cabinet de Mme Boutin ne s'est pas déclaré séduit par la proposition. Il ne lui paraît pas utile de rajouter un dispositif supplémentaire de production de logements. Le cabinet a commandité au Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du territoire une étude fiscale, tout en affirmant que le ministère des Finances risquait fort d'être défavorable aux propositions d'Habicoop »*¹⁵⁷. Les amendements apportés par Habicoop, pour faire reconnaître un statut de coopérative d'habitants, ont été abordés à l'Assemblée nationale en décembre 2008 pour être en suite retirés. Le rapporteur a émis un avis défavorable.

¹⁵⁷ http://www.la-jeune-pousse.com/spip.php?page=article-t&id_article=15

Réponse de Christine Boutin lors de la discussion en séance du 4 février 2009 : « *Je partage l'objectif des auteurs de l'amendement, qui propose, en mutualisant les espaces, d'impliquer les habitants dans un véritable projet de voisinage. Mais, outre le fait que la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération semble déjà constituer un cadre suffisant pour développer ces coopératives d'habitation, la proposition mériterait d'être approfondie, notamment sur la plan de la gestion administrative et financière. Je propose donc que mes services réalisent une étude, qui me semble nécessaire. Au bénéfice de cet engagement, je vous invite, monsieur Goldberg (député de la troisième circonscription de Seine-Saint-Denis, il a soutenu, à l'Assemblée Nationale, l'amendement 555 correspond à la reconnaissance des coopératives d'habitants) à retirer votre amendement. A défaut, j'émettrai un avis défavorable* »¹⁵⁸. Le rapporteur de la commission des affaires culturelles a succédé à Mme Boutin pour s'expliquer. Il pense aussi que l'amendement est intéressant mais qu'il demande encore d'être creusé. Il s'est proposé d'aller visiter des coopératives d'habitants en Suisse et émettre un rapport pour « *enrichir notre réflexion* »¹⁵⁹, dit-il. François Scellier, le rapporteur de la commission des finances, a déclaré quant à lui : « *A titre personnel, je suis favorable à ce dispositif. [...] c'est parfois en regardant en arrière que l'on découvre des propositions innovantes* »¹⁶⁰. Ces discours semblent être sensibles à l'initiative mais l'avis est tout de même défavorable. Les discours, maîtrisés de la part de ces politiciens, prennent en considération la démarche d'Habicoop et ses partenaires. Ils ont, à priori, besoin d'évaluer eux-mêmes la question. Pourtant, certains acteurs se demandent si les discours sont réellement sincères ou plutôt diplomatiques. Après les interventions succinctes des rapporteurs, ceux qui ont soutenu l'amendement décident de le retirer, « *mais à condition expresse que le travail qu'elle s'est engagée à demander à ses services soit effectivement réalisé* »¹⁶¹. Sans surprise, Mme Boutin a répondu qu'elle s'y engageait en remerciant ses interlocuteurs de la confiance qu'ils lui ont accordée.

N'ayant aucune nouvelle depuis près d'un an, Habicoop décide d'interpeler le secrétaire d'Etat au logement, Benoît Apparu, pour que le groupe interministériel, convoqué pour examiner les propositions de modifications législatives et réglementaires, reprenne ses travaux et réponde aux besoins exprimés par les acteurs du mouvement des coopératives d'habitants. Le groupe de travail interministériel a tenu sa première réunion en mai 2010. Il en

¹⁵⁸ Ibid.

¹⁵⁹ Ibid.

¹⁶⁰ Ibid.

¹⁶¹ Ibid.

ressort que « *les services ministériels ont pris contact avec les promoteurs de ce concept pour examiner notamment la faisabilité financière et juridique de ce dernier. [...] Depuis lors, une réflexion sur la coopérative d'habitation est envisagée à l'issue de la mise en œuvre de la réforme des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété, pour laquelle un certain nombre d'arbitrage ne sont pas encore rendus. En effet, les conséquences financières des futurs dispositifs d'aide à l'accession à la propriété, découlant de la réforme prévue en loi de finances pour 2011, seront des éléments déterminants pour apprécier l'opportunité économique et la faisabilité financière du concept de coopérative d'habitation* »¹⁶². La reconnaissance d'un statut semble, sans cesse, être repoussée. Les dirigeants se disent sensibles au sujet mais aucune disposition n'est adoptée.

Depuis plusieurs années, des associations et des politiciens sensibilisent les député(e)s et le gouvernement afin que soit adopté un statut de coopérative d'habitants utile aux projets d'habitat collectif. Les sollicitations sont sans relâches. D'ailleurs, le parti socialiste s'engage pleinement en faveur des coopératives d'habitants. Ils ont inscrits dans leur programme pour les présidentielles 2012 : « *nous permettrons la reconnaissance d'un statut spécifique aux coopératives d'habitants afin d'en favoriser le développement* »¹⁶³. A ce jour, aucun statut n'a été reconnu.

3.2. Former les professionnels aux projets

Les professionnels intervenant dans les projets de coopératives d'habitants sont nombreux (vu précédemment dans l'étude). Mais, « *il y a probablement des métiers à faire émerger, professionnaliser les structures d'accompagnements et établir des partenariats avec des bureaux d'études préparés à ce type de projet* »¹⁶⁴. Les professionnels ne sont pas formés pour travailler sur des habitats collectifs, ce sont généralement des spécialistes dans leur domaine et ne correspondent pas forcément les uns avec les autres. Eric Ruiz pense qu'il y a « *une notion de réseau à monter au niveau régional et national de prestataires d'entreprises*

¹⁶² <http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-88926QE.htm>

¹⁶³ http://www.parti-socialiste.fr/static/projet2012_integrale.pdf, p.25

¹⁶⁴ Entretien avec Eric Ruiz, Responsable de la Cohésion Territoriale au sein de la Direction de la Solidarité à la Communauté d'agglomération de Grenoble, le 27.06.11

qui connaissent ce type de projet et qui sont prêts à les accompagner. Il y a donc tout un champs de professionnels qu'il faut faire évoluer dans leur pratique pour élargir leur champ de **compétence** pour mener à bien des projets avec des groupes d'habitants »¹⁶⁵. Dans les pratiques actuelles, les promoteurs savent construire des habitats individuels. Ces habitats sont souvent classiques et pas assez variés. Lorsqu'un projet d'éco-quartier a pour ambition de créer de la mixité, « les promoteurs devraient avoir, dans le panel de propositions en terme d'habitat, des logements collectifs »¹⁶⁶. Au niveau des politiques publiques, « la loi SRU contraint bien les communes à avoir 20% de logements sociaux sur leurs territoires, pourquoi pas imposer un quota pour l'habitat alternatif de type coopérative d'habitants »¹⁶⁷, ce qui obligerait les promoteurs à acquérir des compétences dans ce domaine.

Les structures d'accompagnement participent à de nombreux débats portant sur ces enjeux. Lorsque ces structures accompagnent des projets, la question des capacités techniques des professionnelles se pose régulièrement. Pour Bénédicte Leroy, « plus les projets avancent, et plus on se demande comment faire pour que les projets aboutissent. Un corpus professionnel doit être créé, ce sera un soutien à l'émergence des projets, avec également un réseau national qui permet d'étoffer un outil de mise en œuvre des projets »¹⁶⁸. L'émergence des projets de coopérative d'habitants passent donc par une structuration d'un réseau de professionnels et par l'apprentissage de nouvelles pratiques. Pour Eric Ruiz, « les architectes s'épuisent car on leur demande de faire le programme, le programme d'étude urbanistique, et d'assister les groupes sur l'acquisition des terrains. Au bout d'un moment, les architectes se replient sur leur métier de base et font ce qu'ils savent faire le mieux. Il y a pas mal de projets de ce type qui finissent en contentieux avec l'architecte car il y a un défaut de maîtrise d'ouvrage. Il y a un important défaut de compétence des maîtres d'œuvres pour accompagner les projets. Il y a un boulot presque spécifique. Je pense qu'il y a des métiers qui vont émerger, comme les programmistes. C'est un métier nécessaire pour accompagner des projets qui se veulent comme une troisième voie au logement »¹⁶⁹. Ces témoignages semblent démontrer que tous les maillons de l'immobilier, que ça soit en assistance, en prestation, en production ou en commande doivent évoluer et se professionnaliser dans le domaine de

¹⁶⁵ Ibid.

¹⁶⁶ Entretien avec Marc, groupe-projets « Voironnais », le 23.06.2011

¹⁶⁷ Ibid.

¹⁶⁸ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011

¹⁶⁹ Entretien avec Eric Ruiz, Responsable de la Cohésion Territoriale au sein de la Direction de la Solidarité à la Communauté d'agglomération de Grenoble, le 27.06.11

l'habitat collectif. Les architectes sont les premiers visés mais pas seulement, « *il faut travailler en premier lieu avec l'ordre des architectes pour les former sur ce type de projet, mais aussi avec la chambre des notaires et les avocats pour qu'ils deviennent un conseil avisé là-dessus* »¹⁷⁰.

3.3. Informer et sensibiliser la population

Les structures d'accompagnements font « *tout ce qu'ils peuvent pour sensibiliser et faire comprendre les enjeux des coopératives d'habitants* »¹⁷¹. Mais la structuration du réseau est encore en cours. Depuis 2007, il est organisé chaque année des rencontres nationales de l'habitat participatif, regroupant toutes les branches de l'habitat groupé, dont les coopératives d'habitants. Ces réunions ont pour but de « *croiser la parole et renforcer la dynamique des habitants, poser les conditions de la réussite des projets, évaluer les cadres de montage de partenariats avec les professionnels, travailler avec les territoires et les logiques institutionnelles, présenter les cadres juridiques actuels et leurs perspectives d'évolution, échanger avec des chercheurs qui travaillent sur ces dynamiques et des acteurs européens de l'habitat coopératif, et renforcer la dynamique de réseau* »¹⁷². Ces rendez-vous annuels sont des outils de communication permettant de faire connaître l'habitat participatif, faire correspondre les habitants avec des professionnels et des chercheurs, et informer la population française des projets d'accession collective à la propriété. Ces démarches permettent sans doute de faire développer les projets, mais ce n'est pas suffisant. En effet, « *le développement des projets passe forcément par des relais de communication* »¹⁷³, en plus des rencontres nationales de l'habitat participatif.

¹⁷⁰ Ibid.

¹⁷¹ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011

¹⁷² <http://www.habicoop.fr/spip.php?article360>

¹⁷³ Entretien avec Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011

3.3.1. Vers plus de réunions publiques

Afin de sensibiliser les populations locales des projets existants ou en cours d'élaboration dans leurs régions, les réunions publiques sont de véritables supports de communication. Une réunion publique sert à informer un grand nombre de personnes et donne un caractère officiel à cette information. La réunion publique tient une place importante dans le fonctionnement démocratique de la société française. Il s'agit de moments permettant le partage d'informations et la volonté de réaliser des aménagements sur un territoire. De manière générale, la réunion publique est un temps d'échange visant à informer et diffuser la connaissance produite sur un sujet ou un projet. Pour Sébastien Teyssier, élu à la ville de Fontaine, les réunions publiques sont « *au cœur du système démocratique. Ces réunions permettent de créer du lien avec la population, de faire connaître les enjeux d'une commune dans de multiples domaines. Concernant les coopératives d'habitants, si on veut que ce type de projet prenne d'avantage d'ampleur, il faut informer la population à travers ces réunions. C'est primordial pour sensibiliser les gens et pour le développement des coopératives d'habitants en général* »¹⁷⁴.

3.3.2. Le rôle des médias

« *Un média est une institution ou un moyen impersonnel permettant une diffusion large et collective d'informations ou d'opinions, quel que soit le support* »¹⁷⁵. Les principaux supports de diffusion ou de transmission sont la presse, la radio, la télévision, la projection cinématographique et le réseau Internet. Les groupes projets sollicitent de plus en plus les médias pour communiquer sur leurs projets, mais « *les médias interpellent aussi les associations et les groupes d'habitants car beaucoup de projets émergent* »¹⁷⁶. Plus les groupes ont la volonté de faire partager leurs expériences et plus la presse devient un partenaire et un outil pour les porteurs de projets et les structures d'accompagnements. Sur le site Internet du Village Vertical, il est écrit : « *Pour les journalistes, étudiants, porteurs de*

¹⁷⁴ Entretien avec Sébastien Teyssier, Adjoint au développement durable de la ville de Fontaine, le 01.07.2011

¹⁷⁵ <http://www.toupie.org/Dictionnaire/Media.htm>

¹⁷⁶ Entretien avec Sébastien Teyssier, Adjoint au développement durable de la ville de Fontaine, le 01.07.2011

projet, etc. Nous sommes particulièrement attentifs aux sollicitations extérieures, qui sont déjà trop nombreuses pour que nous puissions les honorer toutes, dans le cadre d'un engagement bénévole. Soucieux de la qualité du travail, nous préférons refuser plutôt que de ne pas pouvoir dégager l'énergie et la disponibilité nécessaires à une collaboration fructueuse. [...] En ce qui concerne la presse nationale, nous privilégions les médias alternatifs (partenariat au long cours avec La maison Ecologiques en particulier), et nous étudions les demandes au cas par cas. Toutes nos décisions se prennent au consensus : pour qu'une demande d'entrevue soit acceptée, elle doit faire l'unanimité. Nous ne collaborons pas avec les télévisions commerciales »¹⁷⁷. Les journalistes savent à quoi s'en tenir. La position du Village Vertical est respectable mais ne permet pas une large diffusion de la première coopérative d'habitants en France, même si plusieurs articles et un dossier de presse ont été diffusés sur leur projet. Pour que le mouvement des coopératives d'habitants s'intensifie sur tout le territoire, la communication doit se faire par l'intermédiaire des chaînes télévisées qui touchent la plus grande partie de la population.

Les journalistes s'intéressent de plus en plus à l'habitat alternatif, et notamment aux coopératives d'habitants. Chaque année, des journalistes vont participer aux rencontres nationales de l'habitat participatif. En naviguant sur Internet et en inscrivant sur un moteur de recherche : coopérative d'habitants, habitat alternatif, habitat groupé, etc., de nombreux articles apparaissent. Des liens sont également actualisés sur les sites des associations accompagnant les groupes projet. Mais, les informations qu'on y trouve sont souvent les mêmes, il est expliqué ce qu'est une coopérative d'habitants, les soutiens, les valeurs, quelques exemples de groupes qui souhaitent initier ce genre d'initiative, etc. Ces informations sont limitées et répétitives. Les médias commencent à s'emparer de la question sans pour autant creuser le sujet. C'est pourquoi, « *il serait nécessaire que des spécialistes de la question interviennent dans les articles* »¹⁷⁸, sans doute pour donner plus d'éléments et de perspectives à la question des coopératives d'habitants. Relayer l'information par voie de presse permet de sensibiliser le grand public, et aux projets de coopérative d'habitants de se développer. Les groupes projets, ainsi que les associations doivent continuer à solliciter les médias pour faire parler du mouvement et pour que la population soit de plus en plus au courant des enjeux actuels liés au logement alternatif. Une fois informé de l'émergence du

¹⁷⁷ <http://www.village-vertical.org/>

¹⁷⁸ Entretien avec Sébastien Teyssier, Adjoint au développement durable de la ville de Fontaine, le 01.07.2011

mouvement par voie de presse, toute personne intéressée par le sujet pourra s'informer d'avantage sur Internet, en y faisant des recherches spécifiques.

3.3.3. Le rôle d'Internet

Internet est la principale plate-forme de communication pour faire connaître au grand public les projets de coopérative d'habitants et l'accompagnement des structures associatives. Ces sites Internet, mis à jour régulièrement, permettent l'échange de fichiers, et de référencer tous les groupes projets dans chaque région de France, de mettre à dispositions des outils techniques et les missions des structures accompagnants les groupes projets. Le site le plus développé est celui d'Habicoop qui joue le rôle de tête de réseau. Par le biais des sites Internet, un réseau national se structure. C'est d'ailleurs grâce à Internet que le réseau existe et tend à se développer. Les associations et les groupes projets pensent que « *le réseau Internet doit encore grandir et faire ses preuves. Il est primordial que les sites Internet permettent aux coopératives d'habitants de se développer. Sans ces bases de données, le réseau n'existerait pas, mais il n'est pas complet, il reste du travail à accomplir* »¹⁷⁹. Internet semble indispensable pour faire émerger un mouvement de coopératives d'habitants et d'en assurer le développement des projets.

Toute personne intéressée par le mouvement des coopératives d'habitants peut consulter les sites Internet traitant de ces questions. C'est un outil permettant d'accéder à de nombreuses informations. Il serait « *souhaitable que les informations soient plus riches même si les sites sont assez complets. On remarque qu'il n'y a pas de références de professionnels. Cela permettrait de gagner du temps pour les groupes projets. On a vite fait le tour des sites, faire apparaître des liens vers des professionnels me semble essentiel pour aider les groupes à avancer dans leur projet* »¹⁸⁰. Sans Internet, il serait difficile de trouver des informations sur le sujet car très peu d'ouvrages ont été publiés sur les coopératives d'habitants ni même sur l'habitat participatif en général. Sans cet outil, les informations seraient quasi-inexistantes. Internet est une véritable vitrine du mouvement et un moyen de le développer. Il constitue un

¹⁷⁹ Entretien avec Marc, groupe-projets « Voironnais », le 23.06.2011

¹⁸⁰ Ibid.

relai essentiel pour les porteurs de projets. Il faut ajouter que les sites sont difficiles d'accès et compliqués au niveau de l'appropriation des informations pour les personnes extérieures du mouvement, il faut sans doute créer des sites supplémentaires et en faciliter leur utilisation. Internet, constituant une source d'information majeure pour le mouvement des coopératives d'Habitant, doit continuer de se développer et d'assurer un lien entre tous les acteurs du mouvement. Actuellement, aucun site ne centralise l'ensemble des initiatives habitantes qui apparaissent sur plusieurs sites, ce qui semble important pour élargir le mouvement et permettre à des personnes de s'y référencer, et pourquoi pas d'initier des projets dans le but d'habiter autrement.

Conclusion

Il existe aujourd'hui, selon Habicoop, environ cent cinquante projets de coopératives d'habitants, répartis sur l'ensemble du territoire français. Tous les groupes projets sont adhérents soit d'Habicoop soit d'une autre structure associative accompagnatrice proche de l'implantation géographique des projets. Les acteurs qui initient les projets envisagent des projets de vie et un autre type d'habitat correspondant à leurs attentes. D'une certaine manière, ils bousculent les modes d'habiter traditionnels, en remettant en cause la notion de propriété individuelle. Dans ce mémoire, il est question d'appréhender la création d'une troisième voie au logement par l'émergence des coopératives d'habitants. En effet, nous avons pu constater, de différentes manières, que la coopérative d'habitants offre une réponse innovante et alternative en termes d'habitation.

Au fil de l'étude, les hypothèses de départ se sont confirmées. Tout d'abord, la coopérative peut être une troisième voie au logement car elle garantit un logement stable, de qualité à un prix de revient inférieur à celui du marché de l'immobilier. Ainsi, des personnes éligibles au logement social ou qui dépassent légèrement les plafonds de ressources exigés par les bailleurs peuvent collectivement devenir propriétaires. Rappelons que la Fondation Abbé-Pierre dénombre environ dix millions de personnes touchées par la crise du logement, le coût du logement a considérablement augmenté depuis une dizaine d'années alors que les salaires n'ont pas connu cette même inflation. Certaines personnes ne peuvent pas accéder à la propriété privée (crise immobilière, augmentation du coût de la vie, etc.) et ne souhaitent pas vivre dans un appartement standardisé qui n'a pas été conçu pour elles. La coopérative d'habitants offre donc la possibilité d'accéder collectivement à la propriété à des personnes qui rencontrent des difficultés d'y accéder individuellement, par leurs seuls moyens financiers. Il n'est pas à exclure que des personnes avec d'importants revenus peuvent initier un projet d'habitat collectif sous forme de coopérative d'habitants dans le but d'habiter autrement, et notamment de partager des lieux de vie au sein d'un immeuble (recherche de lien social, de solidarité, de vie en collectif, etc.). Donc, la coopérative d'habitants permet d'intégrer dans les projets des ménages avec des revenus variés, dont des personnes fragilisées. Il est également possible d'établir des partenariats entre les coopératives d'habitants et les bailleurs sociaux.

Par troisième voie au logement, on parle également d'une alternative à la location simple et à la propriété individuelle. On a pu constater que la coopérative d'habitants propose à chaque coopérateur de devenir à la fois collectivement propriétaire d'un immeuble (achat de parts sociales au sein de la coopérative) et locataire de son logement. Par cette double qualité, elle permet un nouveau rapport à la propriété. Lorsqu'un coopérateur quitte son logement, il revend ses parts sociales, dont le prix de cession est encadré, ce qui permet de lutter contre la spéculation immobilière, l'une des valeurs fondamentale de la coopérative d'habitants.

Enfin, les groupes projets s'investissent entièrement dans les projets. Ils interviennent dès la conception du bâti jusqu'à la réalisation. En participant activement au projet, les coopérateurs décident de l'architecture du bâtiment, le nombre de logements, la superficie des espaces communs, la mise en commun de certains biens, etc. Ils décident également du fonctionnement du groupe au sein de la coopérative. Ils gèrent et entretiennent eux-mêmes les espaces collectifs, favorisant une certaine responsabilisation des coopérateurs et de confiance réciproque. Le mode de gestion est démocratique, les décisions concernant la vie collective sont prises de manière commune et unanime. L'utilisateur est donc au centre des décisions. L'initiative collective et participative ouvre un champ à une troisième voie au logement. Par contre, en parlant d'initiative collective et participative, on évoque un habitat alternatif, qui peut très bien prendre en compte plusieurs statuts juridiques.

On constate que de nombreux acteurs travaillent avec les porteurs de projets et les soutiennent activement selon leurs compétences. Les professionnels sont généralement motivés et intéressés par les démarches collectives et certains se retrouvent dans le concept de coopérative d'habitants. C'est un moyen pour eux de renouveler leur cadre de production dans un contexte économique difficile et de mettre en perspective des projets innovants. Outre ce constat, certains acteurs, encore frileux, ne souhaitent pas s'engager dans ce genre de projet. Le cadre juridique est encore fragile, et les collectivités ne voient pas toujours leurs intérêts. On peut noter que les groupes d'habitants ont besoin de ces soutiens pour réaliser leurs projets qui demandent de la patience et de la persévérance. Les partenariats possibles s'avèrent riches et multiformes. Parallèlement à cela,, les porteurs de projets sont soucieux de conserver leur autonomie et leur libre-arbitre. Il est important de trouver l'équilibre entre autonomie et partenariat afin de préserver le caractère d'initiative habitante de ces projets. En effet, la qualité du projet humain et du processus de production détermine véritablement la qualité du projet réalisé.

Un mouvement autour de la coopérative d'habitants est né. Pour renforcer ce mouvement et permettre l'émergence des projets, donc d'une nouvelle voie au logement, il est nécessaire d'adopter un statut juridique propre à la coopérative d'habitants, notamment d'un point de vue fiscal et financier, comme nous avons pu l'appréhender dans la deuxième partie de ce travail. La reconnaissance d'un statut juridique nécessite une collaboration avec les pouvoirs publics et les parlementaires (ministère en charge du logement, députés, sénateurs et collectivités territoriales). La coopérative d'habitants s'inscrit dans la démarche de la coopération (loi de 1947 portant statut de la coopération). Ayant existées durant le 20^{ème} siècle, les coopératives d'habitations ont été supprimées en 1971. Seuls les coopératives de construction et les coopératives de production HLM (production de logements en vue de l'accès sociale à la propriété individuelle) ont été maintenues. Pour que la coopérative d'habitants puisse être une troisième voie au logement, il est nécessaire de modifier la réglementation publique. Le développement des projets passent par un foncier plus accessible, en soutien avec les collectivités, et des financements bancaires adaptés aux projets (la reconnaissance d'un statut permettrait de rassurer les banquiers). Le développement des projets demande un renforcement des relais de communication comme les réunions publiques, Internet, les médias et les travaux universitaires mais également par une bonne entente au sein des groupes projets. Tous les membres d'un groupe doivent adhérer à des valeurs communes dans le but de faire aboutir le projet. La communication au sein du groupe est fondamentale pour une cohésion sans faille des membres dans un projet collectif qui dure des années.

Les coopératives d'habitants questionnent les politiques de l'habitat. Elles sont pensées comme une nouvelle voie au logement, sans se substituer aux filières existantes, entre la location simple et l'accès à la propriété, avec lesquelles des partenariats peuvent se nouer. Il est fort envisageable que les projets se développent dans les années à venir. Cependant, une analyse concrète pourra être effectuée lors de ces retours d'expériences pour définir d'avantage la poursuite ou non du mouvement des coopératives d'habitants.

Annexes

Entretiens

Personnes rencontrées :

- Claire Carriou, chercheuse doctorante, le 12.07.11
- Eric Ruiz, Responsable de la Cohésion Territoriale au sein de la Direction de la Solidarité à la Communauté d'agglomération de Grenoble, le 27.06.11
- Sébastien Teyssier, Adjoint au développement durable de la ville de Fontaine, le 01.07.2011
- Bénédicte Leroy, association « Les habiles » qui développe une mission d'accompagnement des groupes projets sur la région grenobloise, le 22.06.2011.
- Marc, groupe-projets « Voironnais », le 23.06.2011
- Priscille, groupe-projets « Les Hacolés », le 15.07.2011
- Maître Mineo, notaire, le 22.12.2010
- Frédéric Saboureault, Promoteur habitat groupé Village et Quartier Solidaire, le 6.01.2011
- Emmanuel Vivien, Coordinateur de l'association de promotion et d'accompagnement des coopératives d'habitants Habicoop, le 24.01.2011

Trame d'entretiens :

En apportant quelques modifications selon les interlocuteurs (professionnels et habitants) et les discussions, les entretiens ont suivi la trame suivante :

- Pouvez-vous vous présenter rapidement et décrire vos missions ?
- Que signifie pour vous une coopérative d'habitants?
- Quelles sont pour vous les valeurs des coopératives d'habitants ?

- Selon vous, peut-on parler de 3^{ème} voie au logement quand on parle de coopérative d'habitants ?
- Pourquoi vouloir opter pour un projet d'habitat coopératif ?
- Comment situez-vous l'habitat coopératif par rapport à l'habitat groupé ?
- Pensez-vous que ce genre de projet peut concerner l'ensemble de la population française ?
- Pensez-vous que l'habitat coopératif est méconnu en France ? Si oui, pourquoi ?
- Quels sont les acteurs impliqués dans les projets d'habitat coopératif ?
- Les projets d'habitat coopératif sont-ils nombreux en France ?
- Que pensez-vous du statut juridique des coopératives d'habitants ?
- Les collectivités sont-elles suffisamment informées de la possibilité d'initier des projets d'habitat coopératif ? Sont-ils réticents à ce genre d'initiative ou non ?
- Quelles sont les différences entre les projets de coopérative d'habitants et ce qu'il se fait actuellement en termes d'habitat ?
- Pensez-vous que les coopératives d'habitants vont se développer ? Si oui, comment faut-il s'y prendre ?
- Quel est le rôle des structures qui accompagnent les projets ?
- Quelles sont les difficultés dans la réalisation d'un projet ?
- Que pensez-vous des projets de coopérative d'habitants en Europe et en Amérique du Nord ?

Bibliographie

Ouvrages

Yann Maury « *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et forme d'un autre habitat populaire* », Edition Bruylant, 2009.

Bruno Parasote, Préface de Dominique Gauzin-Müller « *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux – Comment construire collectivement un immeuble en ville ?* », Edition Yves Michel, 2011.

Demoustier Danièle (2001), « *L'économie sociale et solidaire* ». Editions Syros/Alter Eco.

GIDE Charles, « *De la coopération et des transformations qu'elle est appelé à réaliser dans l'ordre économique* », in GIDE C. La coopération – Conférences de propagande, Paris, Larose, 1900.

Association éco-quartier Strasbourg et le CAUE du Bas-Rhin, « *Guide pratique de l'autopromotion, à l'attention de ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique* », en partenariat avec la ville et la Communauté Urbaine de Strasbourg, et la Fondation MACIF, 2010.

Bruno Parasote, préface de Dominique Gauzin-Müller, « *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux* », édition Yves Michel, 2011.

Emmanuel Edou, « *Le logement en France* », Edition Economica, 1996.

Bernard Coloos, « *Statuts atypiques d'occupation du logement : une réponse pertinente* », Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), 2001.

Sites Internet

<http://www.habicoop.fr/>

http://www.parti-socialiste.fr/static/projet2012_integrale.pdf.p.25

<http://www.toupie.org/Dictionnaire/Media.htm>

http://seldelaterre.ouvaton.org/un_lieu_une_histoire_les_castors_259.htm

<http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/societes-commerciales.php>

<http://www.lesenr.fr/actualites/390-habitat-groupe.html>

<http://vosdroits.service-public.fr>
<http://www.village-vertical.org/>
<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-88926QE.htm>
http://www.la-jeune-pousse.com/spip.php?page=article-t&id_article=15
<http://labrique.net/numeros/numero-22-avril-2010/enquete-sur-l-habitat-cooperatif/article/village-vertical>
<http://muriel-boulmier.com/rapport-ministeriel-2/les-12-propositions/proposition-10>
<http://www.lvn.asso.fr/spip.php?article1133>
<http://www.cohabitat.ca>
<http://www.cohousing.ca>
<http://www.codha.ch>
<http://www.archi.fr/PUCA>
<http://www.habitat21.com>
<http://www.habitat-bourgogne.com>
<http://www.habitation-familiale.com>
<http://www.hlm.coop>
<http://www.sciences-sociales.ens.fr>
<http://www.union-habitat.org>
<http://www.union-hlm.org>
<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr>

Travaux universitaires

-Repiquet Anne, *L'Habitat Coopératif : Solution au problème de responsabilisation sociale des copropriétaires sur la commune de Vaulx en Velin*. Master 2 Economie Sociale et Solidaire. Université Lumière Lyon 2, 2004-2005, 82 p.
Disponible sur http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Memoire_hbtat_coop_Vaulx.pdf

-Devaux Camille, *Concevoir le logement autrement : l'exemple des coopératives d'habitants*. Master 1 Urbanisme et Territoire. Institut d'urbanisme de Paris. 2009. 99 p.

-Lejeune Lucie, *Habiter autrement, du squat à la coopérative d'habitants : entre innovation et transformation sociale*, Master Economie Sociale et Développement, Institut d'Etudes Politiques de Grenoble, 2008-2009. 112 p.

Articles de presse

-ROUX Sylvie, « Vivre ensemble, mais chacun chez soi », *La Dépêche*, le 17 octobre 2006. Bâtiments travaux publics immobiliers, *Propriété partagée : tous sous le même toit*, 31 octobre 2008. Disponible sur : <<http://entreprise.77.evous.fr/Propriete-partageetous-sous-le,1645.html>>

-GERAUD Alice, « L'originalité c'est d'être à la fois locataire et propriétaire », *Liberation*, 17 décembre 2008

-CARASSO Jorge, « Entre la location et l'achat, bientôt les coopératives d'habitat ». 20 janvier 2009. Disponible sur : <<http://www.batiactu.com/edito/entre-la-location-et-l-achatbientot-les-cooperati-p2-22114.php>>

-LABUSSIÈRE Michel, « Des femmes du Périgord préfèrent la coopérative d'habitants à la maison de retraite », *Le Monde*, 26 juillet 2008

-LECOMTE Christian, « Bientôt des logements achetés en coopérative ? ». 20 janvier 2009. Disponible sur : <<http://www.capital.fr/immobilier/actualites/bientot-deslogements-achetes-en-cooperative-346590>>

-PETIT Maxime, « ZAC Maisons-Neuves : le projet d'habitat coopératif se précise », *Le Progrès*, 2 février 2009

-POUTHIER Adrien, « Propriété partagée : un toit pour tous, ensemble ». 14 octobre 2008. Disponible sur : <<http://www.lemoniteur.fr/143-immobilier/article/actualite/581429-propriete-partagee-un-toit-pour-tous-ensemble>>

Rapports/Compte-rendu

Habicoop, *Compte-rendu de la 1ère rencontre nationale des coopératives d'habitants 30-31 mars 2007*, 22 p.

Disponible sur : http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/synthese_rencontre_nationale.pdf

Habicoop, *Compte-rendu de la 2ème rencontre nationale des coopératives d'habitants 23-24 novembre 2007*, 37 p.

Disponible sur : http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/CR_rencontre_Toulouse_1107.pdf

Habicoop, *Compte-rendu de la 3ème rencontre nationale des coopératives d'habitants 10-11-12 octobre 2008*. 35 p.

Disponible sur : http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/synthese_renc_bordeaux.pdf

Habicoop, *Compte-rendu de la 4ème rencontre nationale des coopératives d'habitants 4-5-6 décembre 2009*. 44 p.

Disponible sur : http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Synthese_finale_RNC_09.pdf

Rapport 2011 sur l'état du mal-logement en France, 16^{ème} rapport annuel, Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés.

Attar Michel, Lourier Vincent et Vercollier Jean-Michel (1998), *La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*. Editions Plan urbanisme construction architecture.

Laurent Delcourt, « *Coopération* » : *une ébauche de problématisation* (décembre 2006),

Disponible sur <http://www.cetri.be/spip.php?article282>

CFRC, *Stratégie d'appui à la structuration coopérative et associative*, Centre IWACU, Kigali, 1989, p.6.

Statuts de la Société des Equitables pionniers de Rochdale, déposé le 24 octobre 1844, in Attar Michel, Lourier Vincent et Vercollier Jean-Michel (1998), *La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*. Editions Plan urbanisme construction architecture.

« Campagne de mobilisation en faveur d'un cadre légal pour les coopératives d'habitants », disponible sur http://habicoop.fr/IMG/pdf/doc_de_presentation_030609-2.pdf

Discours de Nathalie Perrin-Gibert, Maire du 1^{er} arrondissement, Secrétaire Nationale du Parti Socialiste en charge du logement. Conférence de presse de l'association Habicoop, mardi 16 décembre 2008.

Disponible sur http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/declaration_N._Perrin_Gilbert-2.pdf

Discours de Bertille Darragon, coordinatrice de l'association Habicoop,

Disponible sur <http://www.transition-energie.com/interview-cooperatives-habitants/>

Ernest BRELAY. *Nouveau dictionnaire d'économie politique*, 1993.

Disponible sur http://www.urbaplus.org/IMG/pdf/Programme_ENTPE.pdf