



Institut d'Administration des Entreprises de Bretagne Occidentale

MEMOIRE DE MASTER 2

Mention Administration, Management et Economie des Organisations

Spécialité Management des Entreprises Mutualistes et Coopératives

Habitat Groupé et organismes HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

Présenté

Par Emilie CARIOU

Encadré

Par Mr Yann REGNARD

Mr Benoist DESCHAMPS & Mme Noa Jane SOUDEE

Année universitaire 2010 / 2011



Institut d'Administration des Entreprises de Bretagne Occidentale

MEMOIRE DE MASTER 2

Mention Administration, Management et Economie des Organisations

Spécialité Management des Entreprises Mutualistes et Coopératives

Habitat Groupé et organismes HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

Présenté

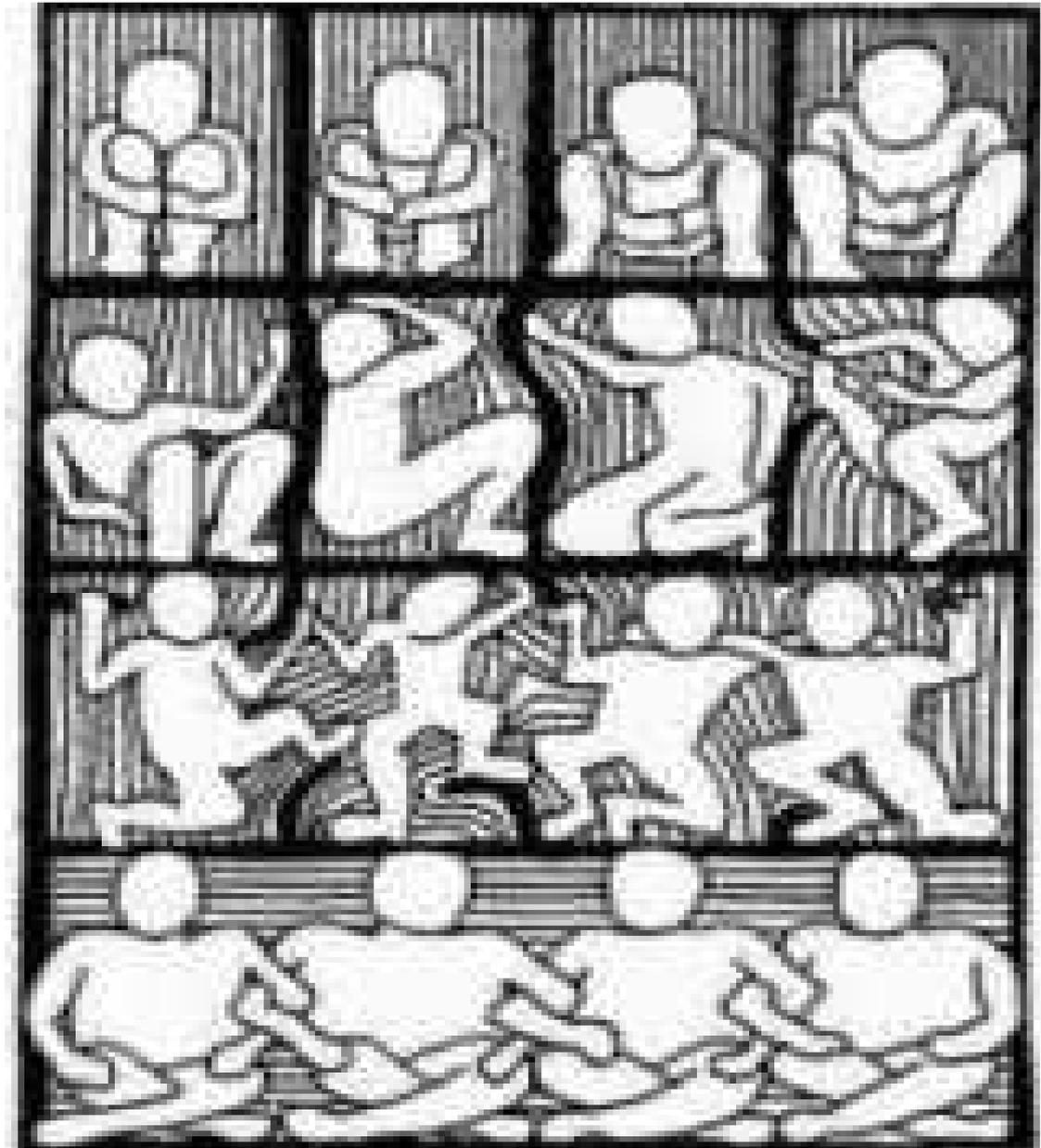
Par Emilie CARIOU

Encadré

Par Mr Yann REGNARD

Mr Benoist DESCHAMPS & Mme Noa Jane SOUDEE

Année universitaire 2010 / 2011



Evolution des pratiques en cohabitat, par Tusind Blomster, 1980.

Habitat Groupé
et
Organismes HLM :

Une utopie réalisable et
reproductible ?

Marion BOE dans « La cité des abeilles »¹

« Pourrions-nous faire passer l'intérêt collectif avant
notre épanouissement personnel, notre nature égoïste ?
[...] Je voudrais que ce soit de nouveau un exemple
pour notre génération ... Habiter en frères »

¹ Film-documentaire 52', 2008, France 3 Ouest

Avertissement

Afin de préserver l'anonymat des personnes qui ont répondu à nos questions, que nous avons rencontré ou qui ont participé de près ou de loin à cette étude, nous avons fait le choix d'anonymiser toutes les données personnelles et nominatives.

Les seuls groupes qui seront cités sont des groupes pour lesquels les informations sont publiques ou pour lesquels nous avons reçu l'autorisation expresse de pouvoir les citer.

L'université n'entend donner aucune approbation, ni improbations dans le travail de ce mémoire. Ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

Résumé

L'habitat groupé, concept né aux alentours du XIX^{ème} siècle, connaît un vif regain d'intérêt depuis les années 2000. Que ce fut au XIX^{ème} siècle ou aujourd'hui, ce qui a impulsé ces créations sont les réflexions qui ont pu être menées autour du vivre ensemble, de la relation à l'autre et de la relation à l'environnement.

Les populations à ressources modestes, tout comme les populations aisées ont un droit, celui d'habiter dans un logement qui leur convient.

Certes en France il n'y a pas de statut juridique propre à l'habitat groupé, mais cela n'empêche pas les groupes porteurs de projet d'aller au bout de leur rêve, et d'y aller, parfois, en partenariat avec un organisme HLM. C'est ainsi que ce travail a été mené, autour de cette thématique : comment intégrer les logements conventionnés dans l'habitat groupé ? Et quelles sont les embarras que les partenaires ont pu rencontrer ?

<p><u>Mots clés</u> : Habitat Groupé, Habitat Participatif, Habitat Solidaire, Economie Sociale et Solidaire, Organisme HLM, Logements conventionnés, Statut juridique, Partenariat et Collaboration, Difficultés.</p>
--

Sommaire

Avertissement.....	6
Résumé	7
Sommaire	8
Remerciements	13
Liste des abréviations	14
Introduction :	17
Première partie : Des castors à la coopérative d'habitants	21
<i>Chapitre 1 : Des Castors de Pessac au Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) : de 1948 à 1980</i>	23
Section I - Les pères fondateurs du mouvement : Les Castors de Pessac	24
Section II - La cité emblématique des Abeilles à Quimper : les pionniers du Finistère	27
Section III - Le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré.....	29
Zoom sur « Le Chemin des crieurs » à Villeneuve d'Ascq, première opération d'habitat groupé en locatif HLM.....	30
<i>Chapitre 2 : Du renouveau de l'habitat groupé à la coopérative d'habitants : de 2000 à aujourd'hui</i>	33

Section I – La recrudescence de l’habitat groupé.....	33
I – Les facteurs institutionnels et politiques	34
II – La réponse de l’ESS à la crise du logement et à l’habiter classique	35
Section II – La coopérative d’habitants, absente du cadre législatif français.	36
<i>Chapitre 3 : La coopération dans le domaine de l’Habitat.</i>	<i>40</i>
Section I – Les premières pierres de la coopération dans le domaine de l’Habitat : de 1830 à 1951.....	40
Section II – Des années difficiles de la coopération HLM à la volonté d’innover et de s’adapter : de 1956 à aujourd’hui.....	42
Deuxième partie : Contributions à l’étude de faisabilité d’un bailleur social coopératif répondant aux critères de l’habitat groupé	46
<i>Chapitre 1 : Etat des lieux.....</i>	<i>48</i>
Section I – Contexte de l’étude : La relation organisme HLM / groupe projet.....	48
I – Quel intérêt pour les groupes d’habitat groupé d’insérer un organisme HLM dans leur projet ?	49
II – Quel intérêt pour les organismes HLM de s’intégrer dans des projets d’habitat groupé ?.....	51
Section II – Un recensement de l’habitat groupé en France.....	54
Situation géographique :	55

<i>Chapitre 2 : Analyse des difficultés</i>	61
Section I – Les difficultés dans l’habitat groupé.....	61
I – La pérennité et la structure du groupe	62
Zoom sur Ecocum : habitat groupé écologique et solidaire à Loperhet	63
II – Intérêts de tous = intérêt individuel + intérêt du groupe + intérêt des autres partenaires	65
III – La (différence de) temporalité.....	66
IV- L’acquisition du foncier	67
V- Le financement des espaces communs mutualisés et le surcoût des matériaux écologiques	68
VI- L’attribution des logements sociaux.....	70
VII – Les statuts juridiques	72
Zoom sur la SCIAPP : « société au régime hybride »	73
VIII- Les difficultés humaines	75
Section II – Les difficultés liées aux partenaires.....	76
 <i>Chapitre 3 : Trois scénarii comme éléments de réponse à la mise en place de logements conventionnés dans l’habitat groupé :</i>	80
Section I- Scénario I : L'organisme HLM accepte les principes de l'habitat groupé	80
Section II – Scénario II : Le groupe projet devient bailleur privé.....	85
I –Devenir bailleur privé dans le cas d’une réhabilitation	85
II- Devenir bailleur privé dans le cas d’une construction :	87

Zoom sur un projet d’habitat groupé en bailleur privé dans le cas d’une réhabilitation :	
Péri’s Coop en Ariège :	89
Section III – Scénario III : La mise en place d’un organisme regroupant les acteurs de l’habitat groupé	93
I – Acteurs concernés :	93
II – Intérêts et missions d’une telle structure	95
III- Un statut juridique adéquat : la SCIC ?	96
Conclusion	100
Annexes	104
<i>Annexe 1 : Définitions</i>	105
<i>Annexe 2: Extraits de l’Essor</i>	108
<i>Annexe 3 : Charte initiale du MHGA</i>	110
<i>Annexe 4 : Extraits de la convention entre Les Crieurs et la SLE</i>	111
<i>Annexe 5 : Recensement des habitats groupés en France</i>	112
<i>Annexe 6 : Tableau comparatif des statuts juridiques</i>	122
<i>Annexe 7 : Membres du comité de pilotage de l’étude menée par l’ADESS Pays de Brest...</i>	126
<i>Annexe 8 : Création d’un GFA à 169 associés pour accéder à la terre en Bretagne.....</i>	127
Bibliographie	130
Ouvrages généraux, études :	131
Documents institutionnels ou politiques :.....	131
Travaux universitaires :.....	133

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

Rapports, comptes-rendus, études, articles :	135
Revue de presse (2007- 2011).....	136
Références filmographiques :.....	139
Principales références sitographiques	139

Remerciements

Ce travail de terrain et de recherche n'aurait pas pu aboutir sans une réelle collaboration et un échange d'idées entre tous ceux qui y ont participé, de près ou de loin. Je tiens ici à les remercier.

Tout d'abord je tiens à remercier Benoist Deschamps, Président de l'ADESS Pays de Brest, Noa Soudée, chargée de mission de l'ADESS Pays de Brest, ainsi que les membres du Conseil d'Administration qui m'ont permis d'effectuer ce stage, et qui m'ont accueilli très chaleureusement pendant ces 10 mois.

Ensuite ma reconnaissance s'adresse conjointement aux membres du comité de pilotage de l'étude : Christiane, Elisabeth, Yannik, Camille, Gwladys, Nicole, Jean-Pierre, le GRT Ouest, Mona, Yasmine, Nicolas, Noa, et Benoist.

Mes remerciements vont également aux organismes HLM avec qui nous avons pu échanger, et à la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM.

Merci à Mr Yann Régnerd pour ses conseils et son accompagnement.

Un grand merci aux différents réseaux d'habitat groupé et aux habitants, et plus particulièrement aux Ecocumiens et au GRT Ouest.

Merci à Marion Boé, jeune réalisatrice, qui m'a procuré sa documentation historique sur la cité des Abeilles à Quimper, à Francis de Fondeville fils de Castor pessacais de m'avoir fourni ses documents, à Yasmine Belchener de m'avoir fourni ses photographies d'Ecocum, à Yohann Guivarc'h pour son travail remarquable sur les Castors du Finistère.

Je remercie également tous ceux qui ont bien accepté de répondre à mes questions, de me recevoir, ou d'avoir participé à cette étude, Il serait trop long de tous les nommer, mais sans eux, ce mémoire ne pourrait exister.

Je remercie aussi les étudiants de la promotion du Master MEMC 2010-2011 ainsi que notre secrétaire, pour leur soutien et leur solidarité. Merci à Nico, Laurie, Morgane, Gildas, Céline, Fred & Christelle.

Liste des abréviations

ADESS Pays de Brest : Association de Développement de l'Economie Sociale et Solidaire du Pays de Brest

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

AG : Assemblée Générale

APL : Aide Personnalisée au Logement

APF : Association des Paralysés de France

AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ASL : Association Syndicale Libre

CA : Conseil d'Administration

CAF : Caisse d'Allocation Familiale

CAUE : Conseil en Aménagement Urbanisme et Architecture

CCU : Code de la Construction et de l'Urbanisme

CDC : Caisse des Dépôts et des Consignations

CG : Conseil Général

CH : Coopérative d'habitants

Codha : COopérative D'HAbitation – modèle Suisse.

COL : Comité Ouvrier du Logement

EELV : Europe Ecologie Les Verts

EHG : Eco Habitat Groupé

ENA : Ecole Nationale d'Administration

ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat

ESS : Economie Sociale et Solidaire

FNSCHLM : Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM

HBM : Habitat à Bon Marché

HH : Habitat et Humanisme

HLM : Habitation à Loyer Modéré

JO Asso: Journal Officiel des Associations

JOC : Jeunesse Ouvrière Chrétienne

MEDDTL : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.

MOA : Maîtrise d'Ouvrage

MOD : Maîtrise d'Ouvrage Déléguée

MOE : Maîtrise d'Œuvre

MOLLE : Loi de MOBilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion

MSA : Mutualité Sociale Agricole

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain

OPHBM : Office Public d'Habitation à Bon Marché

PCL : Prêt Conventionné Locatif

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PS : Parti Socialiste

RCS : Registre du Commerce et des Sociétés

RNHP : Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif

RSA : Revenu de Solidarité Active

SARL : Société A Responsabilité Limitée

SCCC : Société Civile Coopérative de Construction

SCIAPP : Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété

SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif

SFHBM : Société Française des Habitations à Bon Marché

SHAB : Surface Habitable

SHON : Surface Hors Œuvre Nette

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbains

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

UBO : Université de Bretagne Occidentale

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

Introduction :

Marion BOE dans « La cité des abeilles »²

« Pourrions-nous faire passer l'intérêt collectif avant notre épanouissement personnel, notre nature égoïste ?
[...] Je voudrais que ce soit de nouveau un exemple pour notre génération ... Habiter en frères »

Cette phrase de Marion va ouvrir et fermer ce travail, en espérant qu'à la fin nous soyons capables de répondre à son interrogation.

L'ADESS Pays de Brest, jeune association née en 2009 a pour mission, sur le territoire du Pays de Brest de : déterminer, initier et mettre en œuvre des stratégies de coopération et de développement du réseau des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), de créer un pôle de l'ESS du Pays de Brest, de mobiliser les acteurs de l'ESS en apportant un soutien au développement de leurs activités et à la création de synergies, de promouvoir les valeurs de l'ESS, d'accompagner et conseiller les acteurs de l'ESS, de favoriser les partenariats avec les pouvoirs publics, de sensibiliser à l'ESS, et d'accueillir les autres acteurs de l'économie.

Elle développe et encourage l'innovation sociale en élaborant des réponses nouvelles à des besoins peu ou mal satisfaits en faisant coopérer tous les acteurs concernés. De ce fait l'ADESS Pays de Brest a souhaité travailler sur l'habitat groupé. Plus précisément nous nous sommes engagés sur une étude de faisabilité juridique, étudiant la relation complexe existante entre les porteurs de projets d'habitat groupé³ et organisme HLM.

² Film-documentaire 52', 2008, France 3 Ouest

³ Plusieurs vocables existent, c'est ainsi que certains parlent d'habitat coopératif, d'habitat solidaire, d'habitat groupé ou encore de coopérative d'habitants. Pour connaître les définitions de chaque terme, se rendre à l'annexe n°1.

Cette thématique, pierre angulaire de notre étude, a été mise en avant par un membre de l'ADESS Pays de Brest, qui au fil de rencontres nationales et régionales, s'est rendu compte de la véritable difficulté qu'ont les porteurs de projets et les organismes HLM à travailler ensemble.

Au gré de notre étude, nous avons donc été amené à collaborer avec les porteurs de projets, les organismes HLM, et les structures accompagnatrices. Afin de mener cette étude de façon coopérative et participative, un comité de pilotage a été mis en place dès la fin du mois de Novembre 2010, et s'est réuni tous les mois jusqu'à Juin 2011, afin de valider le travail effectué, d'échanger et d'alimenter les diverses réflexions.

Parmi les personnes se trouvant dans ce comité, il y a des porteurs de projets d'habitat groupé à Loperhet (Mona Houssais, Yasmine Belchener et Benoist Deschamps), des structures mettant en place l'habitat groupé (Elisabeth Tinévez – Association des Paralysés de France, Christiane Baumelle – La trame⁴, le GRT Ouest⁵), la CRES Bretagne, antenne Finistère (Yannik Bigouin), une Maître de conférences en sociologie (Nicole Roux), deux doctorantes (Camille Devaux et Glwadys Gumbau), une personne intéressée par l'habitat groupé, (Nicolas

⁴ La trame est une association loi 1901, à but philanthropique et social, créée en octobre 2003, à la lumière des effets sociaux "dérangeants" de la canicule estivale, qui initie et développe des dispositifs anti-solitude, anti-isolation, et anti-galère. Elle est reconnue d'intérêt général fin 2010. Source : http://www.cocon3s.fr/index.php?option=com_content&view=article&id=46&Itemid=53

⁵ L'Echo-habitants, L'Epok, Parasol et le Réseau Cohérence ont créé le GRT Ouest (Groupement de Ressources Territoriales de l'ouest) sur l'idée qu'il vaut mieux s'associer et coopérer pour l'essor de nos idées. Il s'est donné comme but de soutenir les groupes d'habitants, de développer l'habitat groupé et solidaire. Ainsi, le GRT Ouest participe à la structuration, de la représentativité des groupes d'habitants et prépare le terreau d'accueil des groupes par la construction d'un réseau de partenaires - collectivités, banques, professionnels de l'habitat et, en valorisant l'existant. Le GRT Ouest anime des rencontres d'habitants à différents échelons de territoire, met en lien les acteurs, mutualise des ressources échange sur les pratiques d'accompagnement et la conduite des projets d'habitat groupé. Il propose des animations et de la formation pour les acteurs et anime le site dédié à l'habitat groupé et solidaire de l'Ouest. <http://www.cohabitatsolidaire.fr>

Poiraton) et des membres de l'ADESS Pays de Brest (Noa Soudée, Jean-Pierre Kerléo, Benoist Deschamps, Emilie Cariou).

Cette étude, sous-titrée « Habitat Groupé et Organismes HLM : une utopie réalisable et reproductible ? » reprend aujourd'hui toute la complexité d'une relation intense et aléatoire.

Avant d'analyser cette relation plus spécifiquement, nous vous proposons une première partie relative à l'histoire intitulée « Des castors à la coopérative d'habitants », après quoi nous mettrons en avant dans la seconde partie nos « contributions à l'étude de faisabilité d'un bailleur social coopératif répondant aux critères de l'habitat groupé ».

Première partie :

Des castors à la coopérative
d'habitants

Dans cette première partie, nous allons faire un historique du concept d’habitat groupé des années 1948 à 2011. Seront ainsi étudiés à la fois les initiatives d’habitants, en commençant par les Castors, ainsi que l’impact de la coopérative dans le domaine de l’habitat et particulièrement chez les organismes HLM.

Nous avons donc périodisé le cycle d’étude en trois temps : une relative à la naissance et aux premières expériences (Chapitre 1) de 1948 à 1980, une relative au renouveau du concept (Chapitre 2) de 1980 à 2011, et une dernière relative à la forme coopérative chez les acteurs de l’Habitat (Chapitre 3) de 1830 à 2011.

Chapitre 1 : Des Castors de Pessac au Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) : de 1948 à 1980.

Ce chapitre présente les premières pierres du concept d'habitat groupé en France pendant le XXème siècle. Nous commencerons ainsi par le système Castor pour aller jusqu'au MHGA.

Ce qui différencie ces deux mouvements, même s'ils répondent aux mêmes enjeux du logement, c'est le contexte. En effet, les Castors apparaissent à la suite de la Seconde Guerre Mondiale dans un contexte de crise du logement. Les ouvriers, et seulement eux⁶, s'investissent dans l'autoconstruction collective par le biais de l'apport-travail.

Le MHGA, apparaît dans les années 70, c'est le contrepied des grands ensembles et de la frénétique construction de ces années-là. Le MHGA veut une habitation et pas un logement, c'est-à-dire une habitation alternative, entendue au sens de l'autogestion.

Nous commencerons donc par les Castors de Pessac (Section 1) en 1948, puis par la cité des Abeilles à Quimper (Section 2) en 1950, et nous finirons par la mise en place du Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré en novembre 1977 (Section III).

⁶ Les femmes surnommées « Castorettes » doivent tenir leur rôle de mère et d'épouse. Elles ne travaillent pas sur les chantiers.

Section I - Les pères fondateurs du mouvement : Les Castors de Pessac

Les Castors de Pessac, même s'ils sont reconnus comme les pères fondateurs du système Castor en France, ne sont pas les premiers à avoir tenté l'expérience. En effet, dans l'entre-deux guerres, des ouvriers stéphanois ont entrepris la construction de leurs maisons, « Le Cottage Stéphanois ». Ce fut malheureusement un échec, alors qu'il y avait 600 adhérents, seules 29 maisons sortirent de terre.

A Pessac, Etienne Damoran, jeune prêtre-ouvrier bordelais et quelques 150 jeunes décident de construire leur cité. Pour parvenir à leurs fins, ils vont créer le Comité Ouvrier du Logement (COL) le 21 Novembre 1948. Ce COL a construit trois cités dont celle de Pessac-Alouette. Il a été constitué sous la forme d'une Société Coopérative d'Habitation à Bon Marché (HBM). La loi, récemment passée du 10 Septembre 1947, leur convenait parfaitement, et notamment l'article 1 1° qui prévoit que :

« Les coopératives sont des sociétés dont les objets essentiels sont :

1° De réduire, au bénéfice de leurs membres et par l'effort commun de ceux-ci, le prix de revient et, le cas échéant, le prix de vente de certains produits ou de certains services, en assumant les fonctions des entrepreneurs ou intermédiaires dont la rémunération grèverait ce prix de revient ».

Par la création de cette société l'objectif de ces jeunes issus de la Jeunesse Ouvrière Chrétienne (JOC) n'est pas seulement de créer une personne morale, mais également de pouvoir emprunter à la collectivité publique ou à l'Etat afin de pouvoir acheter les matériaux nécessaires à la construction. Il aura fallu plusieurs mois pour que les Castors pessacais, obtiennent des premiers résultats, et notamment la reconnaissance de l'apport-travail⁷. L'Etat français reconnaîtra ce critère de « l'apport-travail » par une circulaire du 12 Août 1951⁸

⁷ Pour plus de détails : Daniel Bancon « Les Castors de l'Alouette- l'aventure communautaire de 150 jeunes qui décidèrent de construire une cité idéale » Prince Negue Editour, Septembre 1998.

⁸ « ... C'est que, pour la première fois, dans une société où l'argent est roi, et où on ne prête qu'aux riches ... pour la première fois, l'Etat français a accepté qu'un emprunt soit garanti non pas par des biens matériels ou

signée par Eugène Claudius-Petit, Ministre de la Reconstruction. Aujourd'hui encore, l'apport-travail est le critère déterminant pour définir ou non l'appartenance au mouvement Castor.

Afin de ne pas subir le même sort que « Le Cottage Stéphanois », la Société se dote d'un règlement intérieur et de douze commandements⁹ :

1_ Tout ce qui suit écouteras et appliqueras fidèlement

2_ De ta maison tu ouvriras les fenêtres très fréquemment

3_ Le trou du jet d'eau tu déboucheras et l'eau coulera aisément

4_ S'il pleut, alors tu baisseras chaque fois les volets roulants

....

10_ Au propriétaire tu remettras les outils prêtés gentiment

11_ Les pointes, les vis ramasseras économie évidemment

12_ Sur le cahier tu noteras anomalies brièvement

L'aventure des Castors pessacais s'étend sur 11 hectares, sur lesquels sont construits 150 pavillons pendant 32 mois de construction (de Mai 1949 à Décembre 1951). Les parties indivises du programme représentent des locaux commerciaux, deux salles de réunion, un garage, un atelier, ... Singularité de la cité de Pessac, ils s'autogèrent dans l'approvisionnement de l'eau notamment par le château d'eau qu'ils ont construit, et pour le tout-à-l'égout. Ils mettent en place une coopérative d'approvisionnement alimentaire, de services collectifs avec une machine à laver itinérante, une bibliothèque, un ciné-club, ...

par des capitaux mais par du travail ! ... C'est la victoire la plus importante de notre mouvement ». Etienne Damoran, Homélie du 40^{ème} anniversaire de la Cité des Castors de Pessac. Octobre 1998.

⁹ Daniel Bancon « Les Castors de l'Alouette- l'aventure communautaire de 150 jeunes qui décidèrent de construire une cité idéale » Prince Negue Editour, Septembre 1998 p : 121.

Tout cela représente 218 521 heures d'apport-travail soit 1/10^{ème} du coût total. Selon Henri Poumerol, journaliste, les Castors ont dépensé 30 % de moins que ce que leurs maisons valaient réellement.

Après la construction, le temps des comptes arrive et le COL doit évoluer. En 1950, Alfred Meister¹⁰ déclare : « *La formule castor est une institution périmée. L'apport travail n'est plus nécessaire ; il procure plus d'embêtements que d'avantages* »¹¹. Le programme constitué originellement en location simple, se transforme par le décret interministériel du 4 Juillet 1972, en location-accession. En 1979, tous les sociétaires sont devenus propriétaires. La cité de Pessac ne fait donc plus partie du COL. Une association syndicale libre¹² (ASL) est mise en place pour la gestion des parties indivises cédées par le COL.

Aujourd'hui en 2011, l'amicale des Castors de Pessac met tout en œuvre pour que la mémoire des Castors vive, il y quelques mois une délégation est montée dans le Finistère pour fêter les 60 ans des Castors Saint Politains. A cette occasion, ils ont pu nous montrer quelques photographies de la construction de la cité.

Cette expérience à Pessac a été très suivie, puisque de nombreux COL ont été mis en place dans les années 50. Nous allons ainsi nous intéresser maintenant à la cité des Abeilles à Quimper.

¹⁰Dans son ouvrage « *Coopération d'Habitation et Sociologie du voisinage* », Editions de Minuit, 1950, Albert Meister étudie quelques expériences pilotes en France dont notamment le COL de Bordeaux. A partir de la page 127, il tire les conclusions de ces aventures.

¹¹ Daniel Bancon « *Les Castors de l'Alouette- l'aventure communautaire de 150 jeunes qui décidèrent de construire une cité idéale* » Prince Negue Editour, Septembre 1998 pp 110-111.

¹² Pour plus de détails, voir l'annexe n°6 relative aux différents statuts juridiques existants dans le domaine de l'habitat groupé.

Section II - La cité emblématique des Abeilles à Quimper : les pionniers du Finistère

Cette aventure des Castors de Pessac, trois hommes de Quimper en entendent parler. Ce sont François Boé, Louis Helaouët et Henri Cariou. Ensemble ils décident en 1950 de créer 100 maisons pour 100 familles. Après diverses réunions, qui attirent à chaque fois de plus en plus de monde la liste des 100 familles¹³ est complète en 1951. Il a même fallu refuser des gens, témoigne un castor.

Le 15 Décembre 1951, la société d'autoconstruction « Les Abeilles » est fondée, 15 jours après, soit le 30 Décembre, elle s'est rendue preneur pour 100 francs le mètre carré d'un terrain de huit hectares, appartenant à Mr Mell, situé en périphérie de Quimper dans le quartier de la Terre Noire à Penhars. Dans le film¹⁴ réalisé par Marion Boé, Henri Moysan témoigne, sur le fait qu'il parle à son employeur de son projet de construire sa maison avec d'autres familles, ce dernier lui répond alors : « T'es fou mon pauvre Henri ! Vous n'y arriverez jamais, c'est de l'utopie ! ».

Une fois les plans établis par Xavier Arsène Henri et le soutien des collectivités territoriales et du Ministère de la Reconstruction obtenus, le chantier peut démarrer. Ce seront trois années pendant lesquelles vacances, temps libres et dimanches sont consacrés à la construction de la cité. En effet, il faut au moins 32 heures par mois et la moitié de ses vacances consacrées à la société, et le versement d'1/6ème de son salaire. Pour pallier aux obstacles qui peuvent apparaître (maladie, versements difficiles, ...) une caisse de solidarité a été créée.

La première pierre est posée le 30 Mars 1952 et à la fin de l'année 1953 un bouquet est posé symboliquement sur la centième maison. Le gros œuvre est terminé. Le 18 Juillet 1954, soit six mois après l'appel de l'Abbé Pierre, la cité des Abeilles est inaugurée, l'utopie est réalisée. Cette aventure a également été marquée par des rumeurs, des calomnies, qui ont été dénoncées par l'association qui dès son départ avait constitué un journal nommé l'Essor. Dans le numéro 8 daté de Mars 1951, François Boé exprime dans les premières pages les remarques

¹³ Cette liste est constituée de personnes de différents horizons : ouvriers, employés, fonctionnaires dont certains sont peu habitués au travail manuel.

¹⁴ La cité des abeilles par Marion Boé, Candela production, France 3 Ouest, Rennes, 52'', 2008.

désobligeantes auxquelles le projet est soumis. Ces inepties n'ont en aucun cas entamé la bonne humeur et la volonté des Castors de Quimper.

Cette construction « c'est l'histoire d'un cœur et de 100 volontés, qui ont fait que la Terre Noire s'est enrichie d'un beau quartier »¹⁵. Ce sont 100 familles de tempérament différents qui ont consacré trois années à une communauté, pendant lesquelles ils ont « respecté des règles qu'ils ont établis eux-mêmes, en luttant contre le désordre et contre la nature égoïste qui vit en chacun de nous [...] Qu'en est-il aujourd'hui ? Pourrions-nous faire passer l'intérêt collectif avant notre épanouissement personnel, notre nature égoïste ? »¹⁶.

L'annexe 2 reprend une reproduction d'une partie de l'Essor n°11 de Septembre 1953 issu du fonds documentaire de Marion Boé. Cet extrait concerne le résultat de l'aventure après 30 mois de dur labeur.

Cette expérience à Quimper a été suivie par d'autres Castors dans tout le Finistère. C'est ainsi que fleurissent de nombreuses habitations à Saint Pol de Léon (3 groupes), Brest (41 groupes¹⁷), Landerneau (19 groupes), Lesneven (3 groupes) Au total 88 groupes de Castors dans le Finistère ont été recensés entre 1950 et 1982 pour plus de 3672 logements¹⁸.

Ces initiatives Castors émergent dans les années 50, pour laisser la place à la fin des années 70 à un mouvement qui fait suite à l'apparition d'habitats groupés d'initiative d'habitants, le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA).

¹⁵ Phrase de François Boé.

¹⁶ La cité des abeilles par Marion Boé, Candela production, France 3 Ouest, Rennes, 52", 2008. De 26''48 à 26''58.

¹⁷ Rouxel Françoise : « L'habitat provisoire à Brest 1945-1975, Structuration de l'espace social et contradictions de l'urbanisme » Institut de Géoarchitecture, Université de Bretagne Occidentale, 1989 p : 206.

¹⁸ Guiavarc'h Yann : « Les Castors du Finistère » Master d'histoire contemporaine, Université de Bretagne Occidentale, 2010 pp : 73-78

Section III - Le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré

Les groupes qui constituent le MHGA, à la différence du système Castor, regroupent quelques familles, généralement entre 6 et 10, qui ont la volonté de construire leurs maisons autrement, sans promoteur. D'après Philippe Bonnin, les premiers groupes se seraient montés aux alentours de 1965¹⁹. Il les définit comme étant des « *regroupements de 5 à 7 logements pour la plupart, voire de 9 à 17, soit de 20 à 40 personnes* ».

Le MHGA est né en Novembre 1977 sous la forme d'une association Loi 1901. Dans l'ouvrage qui lui est consacré sous la direction de Philippe Bonnin²⁰, le MHGA se définit comme le fait de « *concevoir et [de] gérer ensemble son lieu de vie* ». Très rapidement les habitants fondateurs élaborent une charte²¹ avec des principes ; le premier d'entre eux est la promotion du projet immobilier par le groupe lui-même, autrement dit l'autopromotion²², et le second est l'existence de locaux communs. Nous pourrions également ajouter en troisième principe, celui de l'autogestion, c'est-à-dire le fait pour un groupe de prendre les décisions concernant ce dernier par l'ensemble des personnes le composant.

Ce mouvement autonome, opposé à la promotion immobilière spéculative, organise de nombreuses rencontres, qui permettent notamment de recenser les groupes. Dans certaines régions le développement est très rapide (Paris, région grenobloise, région lilloise). Ces rencontres sont l'occasion pour les habitants d'échanger, et de partager les expériences. C'est aussi le moment où certaines difficultés sont pointées du doigt comme le statut juridique, les parties communes, ... pour certaines des solutions ont été trouvées par les groupes, et pour d'autres c'est l'occasion de les évoquer²³.

¹⁹ Bonnin Philippe : « Habitats autogérés – MHGA » 1983 p : 7.

²⁰ Bonnin Philippe : « Habitats autogérés – MHGA » 1983 p : 27.

²¹ Cf. Annexe n°3.

²² L'autopromotion est un processus par lequel des ménages ayant une vision partagée de leur habitat décident de mutualiser du temps, des moyens, des compétences, et des espaces pour concevoir, faire construire et gérer par la suite des logements collectifs adaptés à leurs usages spécifiques.

²³ C'est notamment le cas des obstacles juridiques, fonciers ou financiers.

Cette formule de l'autogestion plaît bien aux habitants, le MHGA propose donc ce concept aux collectivités avec en ligne de mire l'habitat social HLM. Quelques collectivités acceptent dont notamment la ville de Villeneuve d'Ascq dans le Nord (59).

Zoom sur « Le Chemin des crieurs » à Villeneuve d'Ascq, première opération d'habitat groupé en locatif HLM

En 1978, le groupe d'habitants se constitue par le bouche à oreille, une année plus tard, la municipalité donne un avis favorable et oriente le groupe vers un organisme HLM, Société Lilloise et Environs (SLE) pour réaliser le programme. En 1980, la construction débute dans un ensemble de 246 logements.

La SLE voit dans les crieurs un moyen de « favoriser le développement d'une forme d'habitat dans le logement social ». Elle voit de nombreux avantages dans ce projet comme le fait de ne pas avoir de logements vacants, une rentrée régulière de loyers, peu voire pas de frais de remise en état, un meilleur nettoyage des parties communes, un petit entretien assuré avec régularité²⁴.

Concrètement ce projet comprend 9 logements pour 8 familles soit 41 personnes dont 17 adultes et 24 enfants. La surface totale construite est de 1 038m² dont 158m² de parties communes.

Les habitants se sont constitués en association Loi 1901, dont l'objectif est de « *louer collectivement les appartements et les locaux communs et [d'] être l'unique interlocuteur du promoteur* »²⁵.

L'association « Les Crieurs » paie chaque mois, un loyer à l'organisme HLM propriétaire, et gère les charges. Elle a intégré un principe de solidarité, dans la mesure où elle s'engage à payer le loyer en cas de défaillance d'un habitant ou en cas d'un départ. Concrètement chaque

²⁴ Présentation du groupe « Les Crieurs » lors des rencontres nationales de l'habitat participatif 2010. <http://2010.habitatparticipatif.net/2011/03/grand-atelier-habitat-participatif/>

²⁵ Bonnin Philippe : « Habitats autogérés – MHGA » 1983 pp : 86-88.

adhérent de l'association paye 610 € mois. Le prix des parties communes est compris dans ce loyer.

Sur le plan juridique une convention²⁶ est signée entre les deux parties ; l'association d'habitants et la SLE.

Tout se déroule convenablement jusqu'en 1995. A ce moment-là l'organisme HLM vend des habitations en bordure du programme, certaines familles achètent donc ces biens-là. La rotation s'accroît, les règles juridiques relatives aux plafonds de ressources se durcissent, ... S'installe donc une dette vis-à-vis de l'organisme, qui en 2004 reprend la possession des parties communes et les modifie en logements. Le 20 Janvier 2004, l'association « Les Crieurs » déclare officiellement au Journal Officiel des Associations (JO Asso) sa dissolution²⁷.

En 2010 lors des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (RNHP) un des habitants tire un bilan de cette expérience et en retient deux éléments²⁸ :

- L'investissement initial des parties communes doit être assuré par un financement public.
- La cooptation d'habitants en situation précaire ne peut se faire qu'à dose homéopathique.

A la fin des années 80, le MHGA s'essouffle et le nombre de groupes à se constituer décline même s'il continue de se développer dans l'habitat social, entendu au sens professionnel. Il faut attendre les années 2000 pour que le mouvement réapparaisse sous un nouveau jour et avec de nouveaux objectifs.

En effet le MHGA devient Eco Habitat Groupé²⁹ (EHG) Mouvement de l'Habitat Groupé, Ecologique et Solidaire par une déclaration au JO Asso en date du 16 Avril 2009³⁰. Son objet

²⁶ Cf. Annexe n°3 Extraits de la convention.

²⁷ Association/ Dissolution n° d'annonce : 1348 /n° de parution : 20040010, le 6 Mars 2004.

²⁸ Ibid. note 17.

²⁹ Pour plus d'informations : <http://www.ecohabitatgroupe.fr/>

statutaire change également, et devient : *« permettre aux habitants de s'approprier la conception, la construction, la gestion et l'amélioration de leur habitat, promouvoir les approches sociales, environnementales et économiques de l'urbanisme et de l'habitat, piliers d'un développement durable, rassembler l'expérience des groupes de projet des ressources, favoriser les liaisons et les actions communes, œuvrer à la fédération du mouvement associatif dans ce champ de l'urbanisme et de l'habitat à travers notamment l'élaboration et la diffusion d'une charte de l'éco habitat groupé, promouvoir le développement du mouvement auprès de l'état, des collectivités territoriales et de tous les organismes pouvant y concourir, et plus généralement, mener toutes actions non commerciales destinées directement ou indirectement à la réalisation de l'objet ».*

Par ce renouveau, et fort de 30 années d'expériences, EHG prend en compte les nouveaux enjeux du développement durable. A côté de ce réseau, se développent d'autres mouvements comme le réseau Habitat Groupé ou le GRT Ouest. Ces instances nationales, régionales ou locales, formelles ou informelles, ont su au fil des années se créer une place. Ce regain d'intérêt se vérifie également chez les porteurs de projets où nous constatons une forte croissance pour le concept d'habitat groupé dès le début des années 2000.

³⁰ Association/ Modification n° d'annonce : 1241 / n° de parution : 20090040, le 3 Octobre 2009.

Chapitre 2 : Du renouveau de l'habitat groupé à la coopérative d'habitants : de 2000 à aujourd'hui.

Depuis le début des années 2000, le nombre de projets d'habitats groupés, qui jusque-là n'était qu'anecdotique, augmente très rapidement. Parallèlement à cela, de nombreux acteurs prennent également en compte ce concept : le gouvernement français, les collectivités, les organismes HLM, les associations, et les médias. Certes, tous n'ont pas la même connaissance de l'habitat groupé, mais ensemble, côte à côte ils font bouger les choses, et contribuent à faire renaître l'habitat groupé (Section I).

Malgré tant de protagonistes, l'habitat groupé n'est pas reconnu comme une forme d'habitat. En ce sens qu'en France, le paysage urbanistique est enclavé dans deux formes d'habitats : d'une part l'habitat privé et individuel et de l'autre l'habitat public organisé par la composante HLM et voué au logement social. Cependant, entre ces deux secteurs émerge un tiers habitat, l'habitat groupé, qui se bat pour se voir reconnaître un statut juridique, celui de la coopérative d'habitants (Section II).

Section I – La recrudescence de l'habitat groupé

Cette renaissance de l'habitat groupé est due à plusieurs facteurs, les principaux étant d'une part l'interventionnisme de l'Etat dans ces démarches de développement durable (I) et d'autre part la réponse qu'apporte l'économie sociale et solidaire (ESS) à la crise du logement et à la forme classique de l'habitat (II).

I – Les facteurs institutionnels et politiques

L'écologie, le développement durable, l'Agenda 21, les écoquartiers, la démocratie directe, la démocratie de proximité, le Grenelle de l'environnement (I et II) ... sont autant de termes qui marquent le début des années 2000. Nous les entendons dans les médias ou dans les discours politiques.

La population française semble de plus en plus attentive à ces préoccupations environnementales et écologiques. Le politique l'a compris, et certaines collectivités n'hésitent alors plus à mettre en place des dispositifs écologiques dans leur commune, ou à devenir commune « verte ». Ce fut notamment le cas de la commune de Silfiac dans le Morbihan, qui a su mettre en place des « *actions concrètes pour une dynamique de développement durable et solidaire*³¹ ».

Le gouvernement français se positionne également en ce sens, il va même le 27 Février 2002³² promulguer une loi relative à la démocratie de proximité. Cette loi fait suite aux travaux de la Commission Mauroy³³ et, prévoit notamment, la mise en place de conseils de quartiers dans les communes de 20 000 habitants et plus³⁴. L'habitant participe donc à la vie politique de sa commune. Certains iront même jusqu'à parler de « démocratie implicative »³⁵.

Le 13 Mai 2011, le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) va plus loin et décide via le PUCA³⁶, service interministériel rattaché à la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature au MEDDTL,

³¹ Pour plus de détails : <http://www.silfiac.fr/developdurable.htm/>

³² Loi n° 2002-276 publiée au JO du 28 Février 2002 p : 03808.

³³ Pour plus de détails : http://www.assemblee-nationale.fr/11/dossiers/democratie_proximite.asp/

³⁴ Établis par le conseil municipal, ces conseils de quartiers comprennent des élus municipaux, des personnalités représentatives et des associations d'habitants. Ce conseil a un rôle consultatif auprès du maire, principalement dans le domaine de la politique de la ville. Cette création de conseils de quartier est obligatoire pour les communes de plus de 80 000 habitants.

³⁵ Témoignage de M. X, lors de manifestations régionales.

³⁶PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture. Campagne « logement design pour tous »
<http://www.design-puca.fr/>

d'engager une réflexion sur la conception de logements pour répondre aux défis posés par la société contemporaine. «Habiter c'est Choisir³⁷», projet d'Habitat groupé en autopromotion intergénérationnel de 30 logements à Montpellier accompagné par Toits de Choix³⁸ figure parmi les six opérations expérimentales retenues par le jury.

Plus récemment encore, une étude nationale sur l'habitat participatif a été mise en place par le Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement du Sud-Ouest, filière du MEDDTL.

Mais l'intervention de l'Etat n'explique pas seule, loin s'en faut, la renaissance du concept d'habitat groupé. La population dans ces années 2000 vit pleinement la crise du logement, elle cherche des solutions, et elle va se tourner vers l'ESS pour les obtenir.

II – La réponse de l'ESS à la crise du logement et à l'habiter classique

La crise du logement qui touche la population française depuis les années 2000, désigne selon un séminaire relatif au logement publié par l'Ecole Nationale d'Administration (ENA)³⁹ « *un blocage généralisé de l'accès au logement* ». Les actes dudit séminaire expriment l'idée que la crise renvoie à une rupture brutale d'équilibre, « *ce dernier [pouvant] s'analyser comme un système où tout le monde trouve à se loger en fonction de ses moyens et de ses préférences avec une fluidité d'ensemble entre les différentes composantes de la chaîne du logement (locatif social, locatif privé, propriété), qui va de pair avec l'espoir, illusoire ou non, d'un*

³⁷ Maître d'Ouvrage (MOA) citoyen

³⁸ Toits de Choix est un bureau d'étude et d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) sous forme EURL spécialisé dans l'accompagnement de projets d'Habitat participatif.

³⁹ Promotion 2004-2006 Simone Veil « Séminaire relatif au logement ». Le séminaire est librement téléchargeable :

- Partie I du Séminaire : <http://www.ena.fr/index.php?fr/recherche/Ressources-documentaires/Archives-des-memoires-de-seminaire-des-eleves-de-l-ENA-1998-2006/ENA-seminaire-Logement-PARTIE-1-2005/>
- Partie II du Séminaire : <http://www.ena.fr/index.php?fr/recherche/Ressources-documentaires/Archives-des-memoires-de-seminaire-des-eleves-de-l-ENA-1998-2006/ENA-seminaire-Logement-PARTIE-2-2005/>

*parcours résidentiel ascendant*⁴⁰». Or, aujourd'hui ce n'est plus le cas. Comme nous le rappelle le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre, la France est dans un état de faiblesse, tel que « *8 millions de personnes sont en situation de mal logement ou de fragilité dans leur logement. Sans compter les situations de cumul de difficultés, auxquelles sont confrontées 1 million de personnes* »⁴¹».

Face à cette crise, les valeurs portées par l'ESS et l'innovation sociale qu'elle génère, vit un regain d'intérêt à travers leur concrétisation que constitue l'habitat groupé. Elle est également une réponse à l'habiter classique, forme d'habitat basé sur l'individualisme. L'habitat groupé permet notamment de créer des liens sociaux et amicaux.

Le manque de logements sociaux, l'accès au locatif privé rendu laborieux, l'envolée des prix pour l'accession à la propriété, la spéculation, la cherté du foncier ... mais aussi des considérations sociales et environnementales telles que le manque de mixité sociale, l'évolution sociétale durable ou la protection de l'environnement sont autant de raisons qui expliquent la recrudescence du mouvement. A ces préoccupations s'ajoutent les principes de participation et de solidarité, auxquels la quasi-totalité des groupes sont sensibles.

Malgré ce vif regain d'intérêt au début des années 2000, se pose un problème majeur dans l'habitat groupé, à savoir le statut juridique. Comme nous allons le voir maintenant, il n'y a pas de statut propre à l'habitat groupé nonobstant de nombreuses tentatives.

Section II – La coopérative d'habitants, absente du cadre législatif français.

La coopérative d'habitants, statut inexistant dans le cadre législatif français (nous étudierons plus précisément l'aspect historique dans le Chapitre suivant), fait pourtant débat, au sein des associations d'accompagnement et des politiques.

⁴⁰ Promotion 2004-2006 Simone Veil « Séminaire relatif au logement », Partie II, Groupe 12, p : 10.

⁴¹Fondation Abbé Pierre, « l'Etat du mal logement en France, rapport annuel 2011 », p 211.

Quand l'association lyonnaise Habicoop se crée en 2005, elle a pour objectifs « *d'aider à la création et au développement de projets immobiliers collectifs respectueux de l'environnement à vocation de logement appelés coopératives d'habitants, et de permettre qu'existe un réseau des coopératives d'habitants, à même d'assurer leur représentation et défense, de promouvoir ce nouveau mode d'habiter et de leur apporter conseil et service* ⁴² ».

Rapidement l'association lyonnaise va développer des actions de lobbying auprès d'hommes et de femmes politiques. C'est ainsi que par exemple :

-En 2009 : des amendements ont été déposés en faveur de la coopérative d'habitants relativement à la loi dite de MOBilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE)⁴³,

-En 2010, des amendements ont été déposés afin de reconnaître le statut de coopératives d'habitants pour la loi Grenelle 2 dite Engagement National pour l'Environnement⁴⁴.

-...

L'association reçoit également des soutiens des politiques, c'est le cas du Parti Socialiste (PS) ou du Parti Europe Ecologie Les Verts (EELV).

Forte de ces soutiens, une proposition de loi pour le tiers secteur de l'habitat participatif⁴⁵ a même vu le jour en 2009, portée par Mr. Noël Mamère. Dans le rapport⁴⁶ préalable au dépôt de la proposition de loi, Mr Mamère évoque ce qui se fait dans nos pays voisins ; notamment

⁴² Texte issu du site : <http://www.habicoop.fr/spip.php?rubrique2/>

⁴³ Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009

⁴⁴ Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010

⁴⁵ Pour plus de détails voir le dossier complet constitutif des rapports, des commissions, des lectures successives, ... : http://www.assemblee-nationale.fr/13/dossiers/tiers_secteur_habitat_ecolo.asp/

⁴⁶ Rapport n° 2088 fait au nom de la Commission des Affaires Economiques sur la proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique par Mr Noël Mamère : <http://www.assemblee-nationale.fr/13/rapports/r2088.asp/>

en Italie, en Europe de Nord ou au Royaume-Uni⁴⁷. Il propose dans l'article 1^{er} de la loi une définition du concept d'habitat participatif :

« L'habitat participatif a pour objectif de faire respecter et appliquer intégralement la déclaration universelle des Droits de l'Homme en reconnaissant la prééminence du droit fondamental qu'est le droit au logement et l'accès de tous à ce droit.

L'habitat participatif repose sur les principes suivants :

– le principe de justice sociale et d'accès de tous au logement passe par le refus de l'assistanat, de la discrimination des habitants en fonction de leur revenu ou de leur origine et de la stigmatisation d'une catégorie de population ;

– le principe de participation citoyenne et démocratique associe les populations concernées à la co-élaboration des politiques d'urbanisme et de logement. Il autorise le droit d'expérimentation pour des groupes d'habitants qui s'associent librement pour concevoir, réaliser, gérer leur habitat ;

– le principe de responsabilité sociale et environnementale concerne l'ensemble des partenaires aux associés aux politiques d'urbanisme et de logement. L'engagement national pour l'environnement issu des lois mettant en œuvre le Grenelle de l'environnement implique la conception d'un nouveau type d'habitat contribuant à la réduction de l'empreinte écologique ;

– le principe de transparence de la politique du logement. Les habitants des zones constructibles, concernés par les politiques d'urbanisme et de logement, sont informés sur le contenu des politiques d'urbanisme et de logement.

Le champ de l'habitat participatif regroupe l'habitat diversifié, groupé, solidaire et écologique et désigne des projets d'occupation, de rénovation ou de construction d'un immeuble qui rassemble des habitations autonomes fondée sur la démarche participative approuvée par une Charte de concertation citoyenne et d'urbanisme participatif prise par décret en Conseil d'État.

L'habitat solidaire est une forme d'habitat groupé qui concerne les personnes vivant dans une situation de précarité sociale. Sont considérées comme étant en situation de précarité sociale, les personnes dont le revenu ne dépasse pas 60 % du revenu médian national des ménages. Les projets d'habitats solidaires visent la réinsertion sociale ».

Même si ces amendements ou la proposition de loi ont été refusés, ils ont fait l'œuvre de larges débats, que ce soit à l'Assemblée nationale ou au Sénat. Christine Boutin⁴⁸, Benoist

⁴⁷ Un ouvrage a été écrit à ce sujet : Maury Yann : « Les coopératives d'habitants, méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire ». Éditions Bruylant. 2009.

⁴⁸ Ministre du Logement du 18 Mai 2007 au 23 Juin 2009.

Apparu⁴⁹ ou Laurent Wauquiez⁵⁰ ont souligné le travail qui avait été fait sur les coopératives d'habitants.

Alors certes, il n'y a pas de statut juridique propre à l'habitat groupé, mais ce ne fut pas toujours le cas, comme nous allons le démontrer dans le chapitre ci-après.

⁴⁹ Secrétaire d'Etat au logement depuis le 23 Juin 2009.

⁵⁰ Ministre des Affaires Européennes du 14 Novembre 2010 au 28 Juin 2011, où il occupe depuis le poste de Ministre de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.

Chapitre 3 : La coopération dans le domaine de l'Habitat.

Comme nous l'avons vu dans l'introduction, ce fut au départ les Equitables Pionniers de Rochdale qui posèrent les principes de la coopération. Ce chapitre, relatif à l'histoire de la coopération dans le domaine de l'Habitat, entendu au sens de professionnel, va se scinder en deux sections ; la première remontant aux prémices du XIX^{ème} siècle et allant jusqu'en 1951 (Section I), la seconde étudiant les années difficiles de la coopération HLM et la volonté d'innover et de s'adapter, de 1956 à aujourd'hui (Section II).

Section I – Les premières pierres de la coopération dans le domaine de l'Habitat : de 1830 à 1951.

Dans le domaine de l'Habitat en France il faut attendre quelques années après Rochdale. Trayan N Radulesco nous explique dans sa thèse « Les Coopératives (de construction et de crédit) Habitations à Bon Marché – Essai de solution au problème du logement », la naissance du mouvement coopératif d'habitation. Nous apprenons ainsi que dès 1833 le Docteur Villermé fit une enquête sur l'état des logements ouvriers où il explique que « *Sur 17 000 travailleurs occupés dans les manufactures de la localité, 5 400 étaient contraints, par la cherté des loyers, de se loger dans les villages environnants, tandis qu'en ville, les logements avaient un aspect sordide. [...] Après une journée de 14 heures qui leur étaient particulièrement pénible, la plupart s'abritaient dans des réduits trouvés à proximité des ateliers ...*⁵¹ ». Très rapidement, dès 1835 le maire de Mulhouse, Mr André Koechlin fit

⁵¹ Radulesco Trayan N. : « Les coopératives (de Construction et de Crédit) Habitations à Bon Marché – Essai de solution au problème du logement », Thèse, Faculté de Droit de Montpellier, 1924 pp : 9-10. Cette citation étant

construire de petites maisons avec jardin, qu'il loua à bas prix aux ouvriers. Fort de ce succès, en 1851, sur l'initiative de Mr Jean Dolfus⁵², la société des Cités Ouvrières Mulhousienne fut fondée. Entre 1851 et 1886, elle a construit 1 124 maisons d'une valeur de 33 485 275 francs. « *La société louait ensuite les maisons pour 187.50 francs mensuels, ce prix comprenant les frais généraux et l'intérêt du capital. Mais en rajoutant 6 francs mensuellement, soit au total 72 francs à l'année, les ouvriers devenaient propriétaires de leur habitation en 15 ans* »⁵³.

De nombreuses Cités Ouvrières verront le jour en France. Citons deux exemples majeurs : la Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris avenue Daumesnil dans le XIIème arrondissement édifée en 1867⁵⁴, ou « le Familistère de Guise » par Jean-Baptiste-André Godin érigée de 1858 à 1883 dans l'Aisne⁵⁵.

Mais les initiatives privées sont loin de suffire – c'est ainsi qu'à la suite de l'Exposition Universelle de 1889 est créée la Société Française des Habitations à Bon Marché (SFHBM). Cette société, mise en place sous l'égide de Jules Siegfried, « *a pour but d'encourager dans toute la France la construction par les particuliers, les industriels ou les Sociétés locales, de maisons salubres et à bon marché ou à l'amélioration des logements existants* »⁵⁶.

Quelques années plus tard, le 30 Novembre 1894⁵⁷, le Parlement adopte la première loi sur les logements d'habitation à bon marché. S'en suit le 12 Avril 1906, la loi Strauss créant un régime d'intervention pour les sociétés HBM, et autorisant les collectivités à soutenir ces sociétés en employant des prêts ou des prises de participation. La loi du 10 Avril 1908⁵⁸, dite loi Ribot, crée les sociétés de crédit immobilier, à qui on confère les mêmes droits qu'aux

elle-même issue de la thèse de Jean-Baptiste Saget « Le problème de l'habitation à bon marché en France et à l'étranger », 1919 pp : 3-4.

⁵²Jean Dolfus (1800-1888) : industriel, économiste et homme politique français, maire de Mulhouse de 1863 à 1869.

⁵³ Baret Auguste : « De l'amélioration de l'Habitation à Bon Marché » Thèse, 1899 pp : 60-63

⁵⁴ Napoléon III fera un don de 600 000 francs, équivalents de 41 maisons en 1867 pour soutenir cette société. Davons Auguste « Napoléon III devant le suffrage universel – Bilan de l'empereur » 1869 - p 109.

⁵⁵ Pour plus de détails sur cette aventure : Draperi Jean-François « Godin, inventeur de l'économie sociale : mutualiser, coopérer, s'associer », Valence : Ed. Repas, DL 2008

⁵⁶ Article 1 des statuts issu de la thèse de Baret Auguste « De l'amélioration de l'Habitation à Bon Marché » Thèse 1899 p : 103.

⁵⁷ Loi prénommée loi Siegfried.

⁵⁸ Pour plus de détails : Leybach Alfred : « Les habitations à bon marché, la petite propriété, le bien de famille insaisissable » ; commentaire des lois du 12 Avril 1906 et du 10 avril 1908.

sociétés HBM. En 1912⁵⁹, est créé un nouvel organisme, l'Office Public d'Habitation à Bon Marché (OPHBM), service public du logement populaire. En 1921, la loi du 26 Février restimule les coopératives d'HBM, fortement ébranlées par la 1^{ère} Guerre Mondiale. Elle offre aux coopératives des prêts à taux réduits désormais gérés par la Commission d'attribution des prêts aux sociétés de crédit immobilier et non plus par la Caisse des Dépôts et des Consignations. En 1928 intervient la loi Loucheur, qui prévoit le financement de la construction de 260 000 logements HBM.

A l'aube de la 2^{nde} Guerre Mondiale, il existe 437 Sociétés d'HBM⁶⁰. Au cours de cette Guerre, de nombreux logements ont été détruits, il faut donc reconstruire rapidement. Le 3 Septembre 1947, l'Etat français met en place un mécanisme de prêts spécifiques et les sociétés d'HBM, sont alors mises sous la tutelle du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme. Quelques jours plus tard, le 10 Septembre 1947, le statut de la coopération est mis en place. En 1951 les sociétés HBM sont rebaptisées sociétés d'Habitation à Loyer Modéré (HLM). Elles vont surtout s'orienter sur le créneau de l'accession sociale à la propriété.

Mais la législation relative aux HLM est complexe, issue de textes diffus qui rend leur application difficile en considération de l'époque.

Section II – Des années difficiles de la coopération HLM à la volonté d'innover et de s'adapter : de 1956 à aujourd'hui.

Du fait du mille-feuille législatif existant autour du domaine de la coopération HLM, l'Etat français souhaite réformer ce domaine. Il convient de rappeler, qu'originellement les coopératives HLM pratiquaient diverses formes de statut d'occupation :

⁵⁹ Loi du 23 Décembre 1912, dite loi Bonnevey.

⁶⁰ Attar Michèle, Lourier Vincent, Vercollier Jean-Michel, « *Démembrement et fractionnement de la propriété, la place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France* », Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, Février 1998 p : 17.

-La location-attribution : Formule d'accèsion à la propriété par laquelle le locataire-accédant ne devient pleinement propriétaire qu'après avoir remboursé le prêt qui lui a été consenti par la société coopérative HLM.

-La location-coopérative : Formule par laquelle le locataire-coopérateur « se voit octroyer un droit d'usage cessible et transmissible sur son logement en contrepartie d'une contribution au financement de la construction ⁶¹ ».

-La location simple : formule de location par laquelle le locataire paie un loyer en contrepartie de la mise à disposition d'un bien immobilier par la société coopérative HLM.

Le 26 Septembre 1956, la circulaire Chochoy vise à distinguer précisément la location-coopérative de la location-attribution. En effet, Bernard Chochoy précise qu'il « *encourage la création de sociétés coopératives de location-coopérative qui soient distinctes des sociétés coopératives de location-attribution*⁶² ». Cette circulaire scinde donc les sociétés coopératives selon leurs activités. Ce principe de spécialisation sera longuement débattu entre les professionnels de l'Habitat et le gouvernement français. Cela se terminera par la promulgation d'un décret en date du 22 Novembre 1965, qui aura pour but de proclamer la spécialisation entre les sociétés coopératives de location-attribution et celles de location-coopérative.

Ce décret, de même que la circulaire de 1956, sont extrêmement complexes à mettre en œuvre dans la mesure où de nombreuses sociétés coopératives exercent les deux activités conjointement. Afin de pallier à ces textes règlementaires, les sociétés coopératives créent des sociétés anonymes d'HLM ayant pour but de se voir transférer la location simple.

⁶¹ FNSCHLM, USH et Camille DEVAUX, « Guide : Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif », Février 2011 pp : 12-13.

⁶² Attar Michèle, Lourier Vincent, Vercollier Jean-Michel, « *Démembrement et fractionnement de la propriété, la place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France* », Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, Février 1998 p : 44.

S'ensuit la loi du 3 Janvier 1967, qui met en place la vente d'immeuble à construire, et qui par la même occasion émet un doute sur la nature juridique des contrats de location-attribution.

En 1971, Albin Chalandon, Ministre de l'Équipement, propose deux projets de lois. Le 16 Juillet, les lois sont adoptées.

- L'une est relative aux opérations de construction, une nouvelle forme juridique de société est d'ailleurs créée, la Société Civile Coopérative de Construction (SCCC). Cette loi met également en place le contrat de promotion immobilière.

- L'autre est relative aux coopératives d'HLM qui se voient remplacées par des sociétés coopératives de production HLM. De ce fait, la location-attribution est abolie du Code de la Construction et de l'Urbanisme (CCU). La location coopérative est également supprimée, ce qui entraîne les sociétés de location-coopérative à se transformer en société anonyme d'HLM ou à s'associer avec une société anonyme d'HLM déjà présente sur le territoire.

Par ces lois, les sociétés coopératives d'HLM ont le choix entre trois adaptations⁶³ :

-La société de location-coopérative doit soit fusionner avec une SA d'HLM ou se transformer en SA d'HLM.

-La société coopérative de location-attribution cesse toute activité, et continue de gérer son patrimoine rigoureusement.

-La société coopérative de production d'HLM est prestataire de services pour les particuliers ou les SCCC.

Le 27 Décembre 1975, les sociétés coopératives de location-attribution sont autorisées à se transformer en société coopérative de production d'HLM et, elles peuvent recourir à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

⁶³ Ibid. note 54.

Il faudra quasiment 20 années pour que le mouvement HLM se relève de ces différents textes législatifs ou règlementaires, et retrouve sa voie d'origine. En 1988, est commandé un rapport à la Mission d'inspection spécialisée des HLM relativement à l'extinction des sociétés coopératives de location-accession et des sociétés coopératives de production sans activité. Le rapport Dubesset, très dur pour le mouvement HLM, « *apparaît comme un moyen utilisé par les pouvoirs publics afin de faire réagir le mouvement coopératif HLM* ⁶⁴ ».

En 1983, l'activité de location est reconnue sur agrément aux sociétés coopératives. Elles renouent ainsi avec leur histoire. En 1990, les sociétés coopératives d'HLM travaillent sur l'accession sociale à la propriété.

Entre 1980 et le début des années 2000, la propriété individuelle privée est une priorité chez beaucoup de français, les sociétés coopératives travaillent donc dans ce créneau, même si ce n'est pas leur vocation première. L'individualisme croissant perd de sa force au début des années 2000, pour plus de collectif, et de coopération.

Aujourd'hui certains organismes HLM sont très investis dans l'habitat groupé – soit ils sont à l'origine de certains projets comme Haute Savoie Habitat à Viry (74), soit ils acceptent de travailler avec des groupes comme Rhône Saône Habitat avec le Village Vertical à Villeurbanne (69). Ils ont une réelle envie d'innover, et de « faire bouger les choses ⁶⁵ ». Cette relation organisme HLM/ groupe d'habitants mérite d'être étudiée dans le cadre de l'habitat groupé, puisqu'elle est au cœur de nombreuses préoccupations sociales, économiques et juridiques.

⁶⁴ Ibid. note 55.

⁶⁵ Mme X.

Deuxième partie : Contributions à
l'étude de faisabilité d'un bailleur
social coopératif répondant aux
critères de l'habitat groupé

Dans cette partie nous allons développer l'étude juridique qui m'a été demandée de réaliser pendant la durée de stage à l'ADESS Pays de Brest.

Comme nous avons pu le voir dans la première partie, ce sont souvent par des initiatives d'habitants que l'habitat groupé existe. Suite à certains contacts avec des groupes, ou plus largement lors de rencontres régionales ou nationales, un membre de l'ADESS Pays de Brest s'est rendu compte qu'il pouvait y avoir des difficultés pour un organisme HLM et un groupe projet de travailler ensemble. C'est ainsi que nous avons décidé d'étudier, et d'analyser plus concrètement leurs relations, notamment sous l'angle juridique. Nous développerons dans un premier temps un état des lieux de l'habitat groupé en France (Chapitre I), puis nous analyserons les difficultés liées à la participation des organismes HLM dans les projets d'habitat groupé (Chapitre II), et enfin nous proposerons des scénarii afin de répondre aux difficultés identifiées (Chapitre III).

Chapitre 1 : Etat des lieux.

Dans ce chapitre nous allons argumenter et chiffrer l'habitat groupé. Concrètement nous allons commencer par identifier quelles sont les raisons possibles d'un partenariat entre groupe porteur de projet et organisme HLM (Section I). Puis nous continuerons par un recensement des habitats groupés existants en France (Section II).

Section I – Contexte de l'étude : La relation organisme HLM / groupe projet

L'habitat groupé, tel que nous avons pu le définir avec le comité de pilotage⁶⁶, se désigne comme *tout projet collectif de logements (en accession ou en location – avec ou sans mise en place de logements conventionnés) dont les habitants s'impliquent dans la promotion et la gestion (mutualisation des finances, des espaces, des services, du temps, ...) pour créer un lieu de vie solidaire, écologique, adapté et pérenne.*

Afin de constituer ce lieu de vie, et de créer une véritable mixité sociale et générationnelle, le meilleur moyen est de travailler en collaboration avec des organismes HLM. Cela est d'autant plus essentiel, qu'a priori l'un et l'autre veulent répondre à des problématiques proches et qui se recoupent. Mais pourquoi l'habitat groupé a-t-il besoin des organismes HLM (I) ? Et pourquoi les organismes HLM travailleraient avec l'habitat groupé (II) ? Quels sont les avantages des uns et des autres à travailler ensemble, en tant que partenaires ?

⁶⁶ Cf. Annexe n°6.

I – Quel intérêt pour les groupes d’habitat groupé d’insérer un organisme HLM dans leur projet ?

Les porteurs de projets d’habitat groupé sont généralement des personnes investies dans le monde associatif, ou de l’ESS, le principe de mixité sociale leur apparaît donc comme un raisonnement logique. Qui plus est, il convient de noter que la plupart des collectivités locales mettent en œuvre l’article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000⁶⁷, imposant aux communes un minimum de 20 % de logements sociaux. Les porteurs de projets se voient donc dans l’obligation de trouver une solution adéquate. Le partenariat avec un organisme HLM peut être une de ces solutions.

De ce fait, en considération de quoi les groupes projets pourraient travailler en partenariat avec des organismes HLM ?

Permettre aux ménages à bas revenus de participer au projet :

La première raison, est le fait de permettre aux ménages à bas revenus de participer au projet. Ils peuvent ainsi participer à l’élaboration du programme architectural d’une autre forme d’habiter basée sur la coopération, la mixité sociale, culturelle et/ ou intergénérationnelle et la solidarité, notamment financière. Ils mettent aussi en œuvre leurs principes écologiques et/ ou environnementaux.

⁶⁷ L’article 55 de la loi n°2000- 1208 prévoit de favoriser la mixité sociale sur le territoire, en fixant notamment un pourcentage de 20% de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Il faut noter que l'identification des personnes en amont de la définition du programme locatif est complexe⁶⁸, puisque ce serait un non respect des règles d'attribution. Pour un programme d'accession, cela paraît plus faisable, puisque des critères tels que la motivation pour les projets participatifs, ou l'engagement à long terme (2-3 ans) peuvent être retenus.

Crédibilité et légitimité :

De nombreux groupes projets mettent également en avant la crédibilité et la légitimité de ces acteurs professionnels de l'Habitat⁶⁹. L'habitat groupé est encore expérimental en France, les partenaires, notamment bancaires, peuvent être frileux. Or, le partenariat avec un organisme HLM assure la crédibilité du projet, et légitime cette démarche.

Diminuer les coûts :

L'alliance avec un organisme HLM permet également de diminuer les coûts.

- D'une part les coûts relatifs au foncier : Les organismes HLM ont en effet des conditions particulières d'accès au foncier qui permet de faire une économie sur le coût d'acquisition du terrain⁷⁰.
- D'autre part les coûts relatifs au logement social : ces opérateurs du logement social que sont les organismes HLM ont la capacité d'obtenir des financements de type PLAI

⁶⁸ Pourtant il semble que cela a été possible pour « Habitat Différent » à Angers, en 1983. Pour plus de détails : www.habitat.different.free.fr/histoire.htm

⁶⁹ Devaux Camille, FNSCHLM, USH « Guide Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif » Février 2011 p: 70. Rhône Saône Habitat : Le Village vertical – Initiative habitante (69 – projet en accession-l'organisme HLM a un programme en location indépendant à côté du programme) « En tant qu'opérateur connu et reconnu, Rhône Saône Habitat dispose de marges de négociation auprès des partenaires. Ainsi la coopérative est l'interlocuteur privilégié de l'aménageur de la ZAC, et lui transmet les requêtes du groupe d'habitants »

⁷⁰ Cela sera développé dans le second chapitre.

(prêt locatif aidé d'intégration) ou PLUS (prêt locatif à usage social) que les personnes privées mêmes regroupées en société ne peuvent obtenir...

Mettre en œuvre la mixité intergénérationnelle :

Le partenariat avec un organisme HLM peut également permettre de mettre en œuvre la mixité intergénérationnelle, par des logements sociaux réservés à des populations jeunes et/ou étudiantes ou à des populations vieillissantes. Il est certain que pour certaines catégories de la population il faudra prévoir des aménagements que ce soit pour les personnes à mobilité réduite ou des personnes en situation de handicap. De nombreux groupes aujourd'hui intègrent dans leur programme qu'une partie des logements sera attribuée à un public dit vulnérable.

Quoi qu'il en soit, ces raisons peuvent permettre à des groupes projets de pousser la porte d'un organisme HLM afin de connaître son positionnement vis-à-vis de leur projet. Il convient désormais de connaître les raisons qui peuvent pousser un organisme HLM à être partenaire d'un groupe projet.

II - Quel intérêt pour les organismes HLM de s'intégrer dans des projets d'habitat groupé ?

L'habitat groupé est une notion connue par la plupart des organismes HLM, mais nous observons une véritable méfiance vis-à-vis de l'initiative habitante. Aujourd'hui très peu d'organismes HLM travaillent avec des groupes porteurs de projets, et une partie d'entre eux ne souhaitent pas les rencontrer. Cependant, il y a des projets en partenariat avec des organismes HLM qui fleurissent, et dont certains fonctionnent en collaboration depuis plusieurs années⁷¹.

⁷¹ Dans le grand ouest, il y en a au moins deux.

Il y a à ce titre une phrase qui revient dans chaque rencontre (qu'elle soit nationale ou régionale), et que la plupart des personnes qui ont répondu à nos questionnaires ont entendus quand ils ont rencontrés des organismes HLM : " *En quoi l'habitat groupé relève-t-il plus de l'intérêt général que de l'intérêt particulier ?*"

Cette phrase-clé de l'argumentation de certains organismes, nous a conduits à nous interroger sur les raisons qui font qu'un organisme HLM peut trouver un intérêt à s'insérer dans un projet d'habitat groupé.

Implication participative :

Nous l'avons remarqué lors de nos entretiens ou lors des rencontres, les organismes HLM qui s'investissent dans l'habitat groupé, le font pour l'implication participative⁷². Il est en effet très intéressant pour eux d'avoir un programme, plus généralement dans l'accession, où les personnes qui intégreront ces logements auront participé à leur conception.

Plus-value du programme :

De plus, ces projets, empreints d'un fort dynamisme et d'un intérêt plus élevé pour la propriété collective plutôt qu'individuelle, apportent une plus-value remarquable au programme. Que ce soit en termes de durabilité, d'entretien ou d'habitations, ces projets sont des exemples d'habitats écologiques et économiques. Ils sont voués à la pérennisation de l'habitat.

⁷² Mr X, organisme HLM – initiative organisme HLM – programme en accession à la propriété « *La ... a lancé un appel à projet il y a un an et demi à l'ensemble de bailleurs sociaux pour un projet d'accession sociale sur un îlot de la ZAC. On a gagné en proposant un projet différent notamment en intégrant une démarche participative au projet d'accession...* ».

Taux de rotation ralenti dans le logement social public :

Pour les opérations en location, il faut remarquer qu'il y a moins de mobilité qu'auparavant dans le logement social public, le taux de rotation est assez faible (pour le Pays de Brest en 2010, 7968 demandes pour 4120 attributions sur plus de 16 000 logements sur le territoire brestois)⁷³, l'habitat groupé peut donc être une alternative pour améliorer le taux de rotation, pour les projets intégrant la location.

Innovation et expérimentation :

Certains organismes HLM veulent aussi innover, et expérimenter, l'habitat groupé leur permet donc d'allier leurs aspirations économiques aux aspirations écologiques de l'habitat groupé. Cela leur permet qui plus est d'avoir des "projets-vitrines".

Le témoignage⁷⁴ d'Antoine BOUCHEZ, Haute Savoie Habitat : Projet de Viry⁷⁵ exprime bien tous ces avantages : « *Pour un bailleur social, les enjeux d'une démarche fondée sur l'implication des habitants sont :*

- *Faciliter la gestion des parties communes (prise en charge collective de l'entretien des communs), il faudrait également étendre la démarche participative à la gestion quotidienne pour l'existant, ce qui permet de faire des économies de charges.*
- *Les démarches participatives ont un écho favorable, c'est un point positif dans le cas d'une mise en concurrence avec d'autres bailleurs sociaux pour la réalisation d'opération d'aménagement, notamment pour des éco-quartiers.*
- *L'adhésion des locataires à la gestion de l'éco-quartier demande un travail préalable avec les habitants et leur implication en amont ».*

⁷³ Observatoire de l'habitat en Finistère – Restitution de l'étude 2010 pp 17-24. Téléchargement possible sur le site du Conseil Général du Finistère rubrique Logement.

⁷⁴ Témoignage fait lors des 4èmes journées nationales de l'habitat groupé à Nantes, synthèse pp : 5-6.

⁷⁵ Initiative communale (74 - projet mixte location et accession).

Il y a une raison que nous n'avons pas citée, à savoir qu'à la fois l'organisme HLM et le groupe porteur de projet, répondent véritablement aux enjeux actuels de la société ; favoriser l'accès au logement locatif et en accession à la propriété, renforcer la cohésion sociale, favoriser la mixité sociale et générationnelle, rendre accessible des logements sains et économes au plus grand nombre,

Pour autant la mise en place d'une collaboration entre ces deux acteurs n'est pas simple et soulève de nombreuses problématiques accentuées du fait du multi partenariat et de la complexité d'une multiconstruction et de l'absence de statuts juridiques spécifiques.

De ce constat, nous avons décidé de faire un recensement, à la base sur la région bretonne, mais qui a rapidement évolué vers un recensement national des initiatives d'habitat groupé en France. Cela nous a permis d'évaluer le poids de ce tiers habitat en France, et de réaliser des entretiens avec divers acteurs de l'Habitat.

Section II – Un recensement de l'habitat groupé en France

Afin de connaître de façon approfondie le réseau de l'habitat groupé, un inventaire⁷⁶ s'est avéré utile et nécessaire. Nous avons ainsi répertorié d'une part tous les habitats groupés existant ou en projet, les associations d'accompagnement et d'autre part, les organismes HLM travaillant déjà dans l'habitat groupé ou souhaitant le faire.

Au jour de la rédaction de ce travail, le recensement porte sur 231 groupes projets, 41 structures accompagnatrices, et 21 organismes HLM identifiés soit, comme acteur présent dans l'habitat groupé, soit comme acteur souhaitant y intervenir.

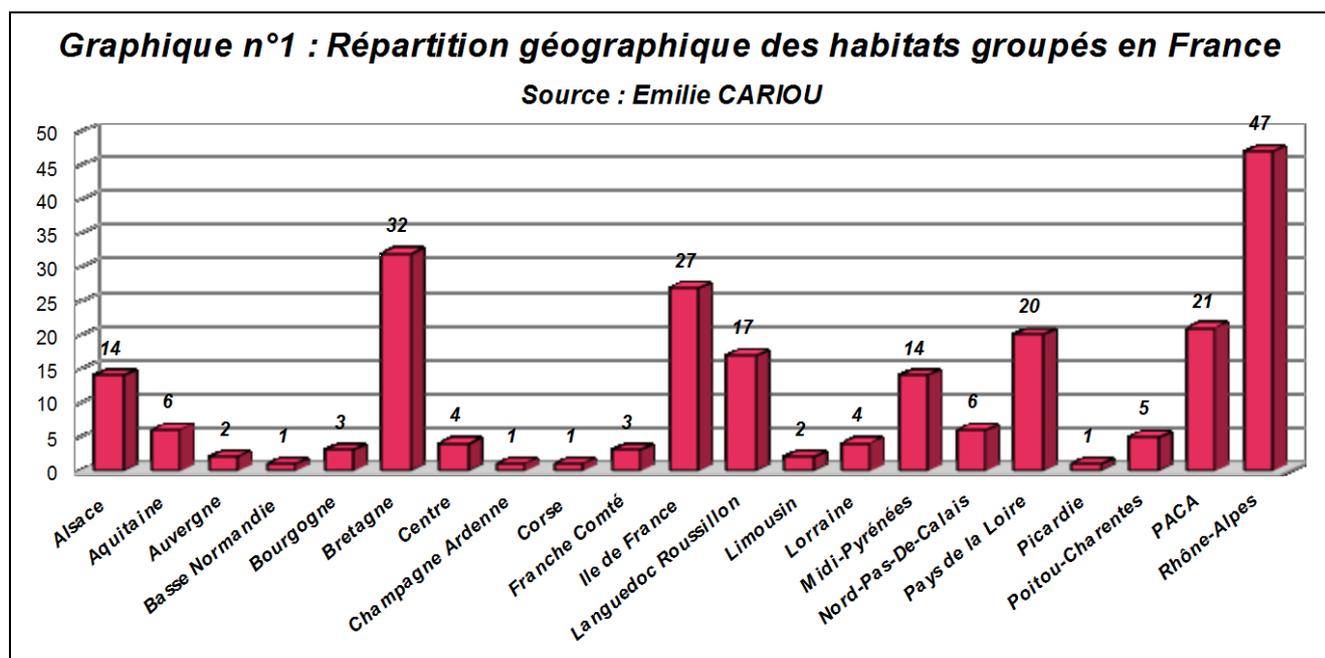
⁷⁶ Le recensement complet et non exhaustif se trouve dans l'annexe 4.

Situation géographique :

Géographiquement, les projets recensés sont plutôt présents en Rhône-Alpes, en Bretagne, et en Ile de France. Quasiment toutes les régions de France sont représentées à l'exception de la Haute Normandie et des cinq régions d'outre mer.

Parmi les départements où se situent le plus de projets se trouve l'Isère avec 21 projets, suivi de l'Ille et Vilaine avec 13 projets, et du Rhône avec 10 projets.

Ci-après, le graphique permet d'entrevoir la répartition géographique par région des habitats groupés en France.

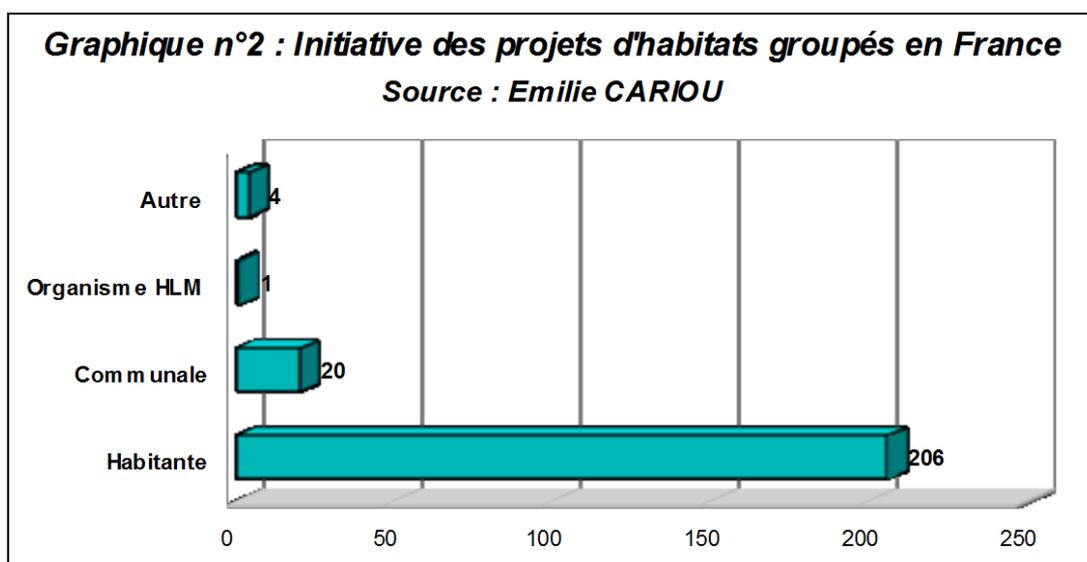


Initiative des projets :

L'initiative des projets d'habitat groupé en France appartient en très grande majorité aux habitants, à hauteur de 89 %. Les collectivités locales sont également présentes sur ce créneau, à hauteur de 8%. Il semble opportun de rappeler qu'il ne s'agit pas d'un

recensement des éco-quartiers, mais bien des projets d'habitats groupés en France, tel que nous avons pu le définir⁷⁷.

Ci-dessous, le graphique permet de constater l'appartenance de l'initiative des habitats groupés en France.



Etat d'avancement des projets :

En ce qui concerne l'état d'avancement des projets, les résultats sont assez homogènes entre le début, le stade intermédiaire⁷⁸ ou le stade avancé⁷⁹. Les groupes qui construisent ou qui sont installés représentent un quart des groupes recensés.

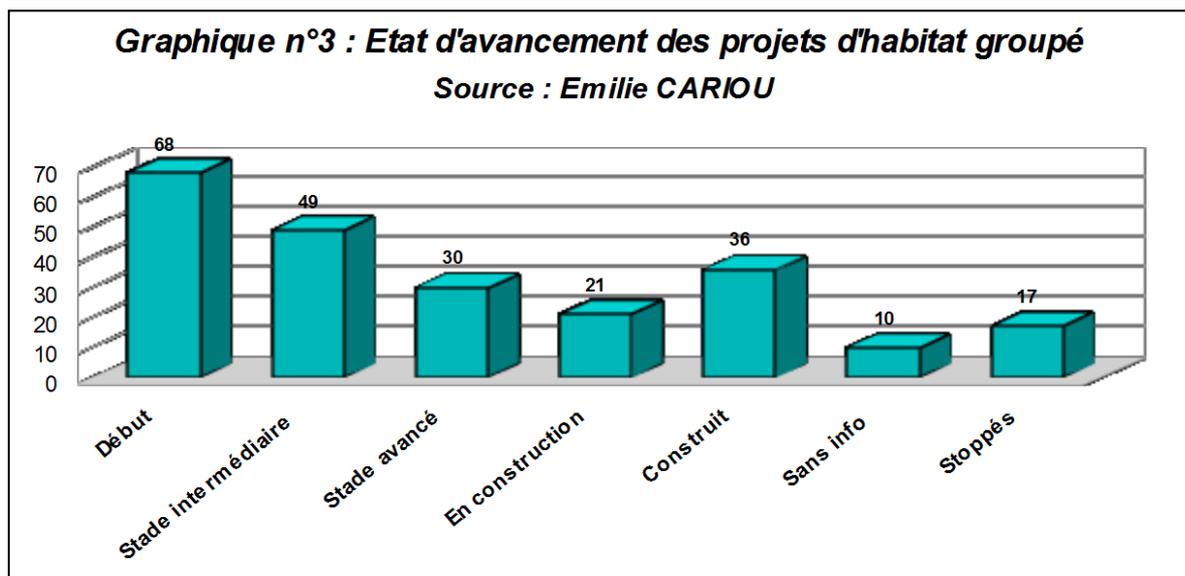
⁷⁷ Tout projet collectif de logements (en accession ou en location- avec ou sans mise en place de logements conventionnés) dont les habitants s'impliquent dans la promotion et la gestion (mutualisation des finances, des espaces, des services, du temps, ...) pour créer un lieu de vie solidaire, écologique, adapté et pérenne

⁷⁸ Nous avons défini le stade intermédiaire comme le moment où le groupe recherche un terrain et est constitué ou inversement où le groupe a un terrain mais n'est pas entièrement constitué.

⁷⁹ Le stade avancé correspond au stade où le groupe a déposé ses statuts, a un terrain, et est constitué.

Il faut noter qu'une partie des groupes ont un projet qui est suspendu ou arrêté, et que pour d'autres nous ne possédons pas d'informations sur l'état de leur projet, nous empêchant ainsi de les catégoriser.

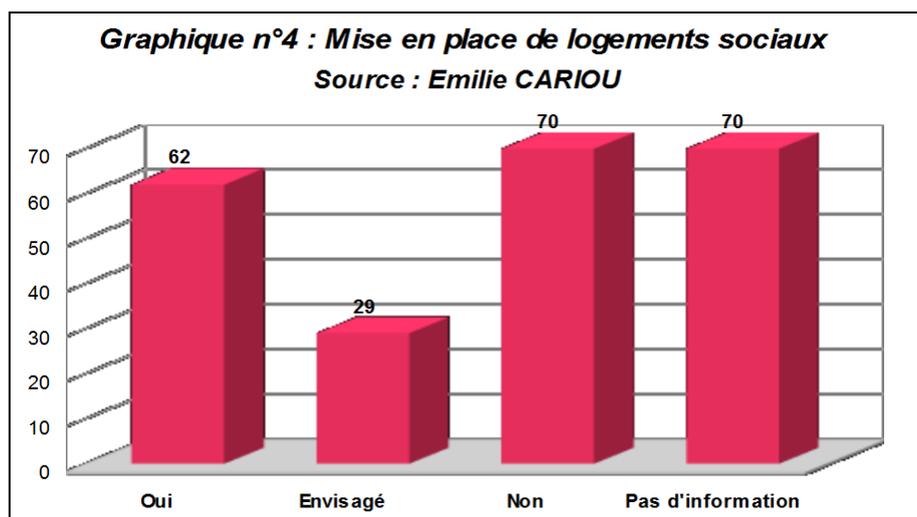
Ci-dessous, le graphique permet de visualiser les résultats. Ils ne sont pas comptabilisés en pourcentage.



Mise en place de logements sociaux dans le projet :

La mise en place de logements sociaux avec ou sans le partenariat avec un organisme HLM, est souhaitée ou envisagée par 38 % des groupes recensés, et non souhaitée par 31 % des groupes. Les 31 % restants correspondent aux groupes pour lesquels nous ne possédons pas l'information.

Ci-dessous, le graphique représentant ce souhait de mise en place de logements sociaux dans les projets recensés.



Statuts juridiques :

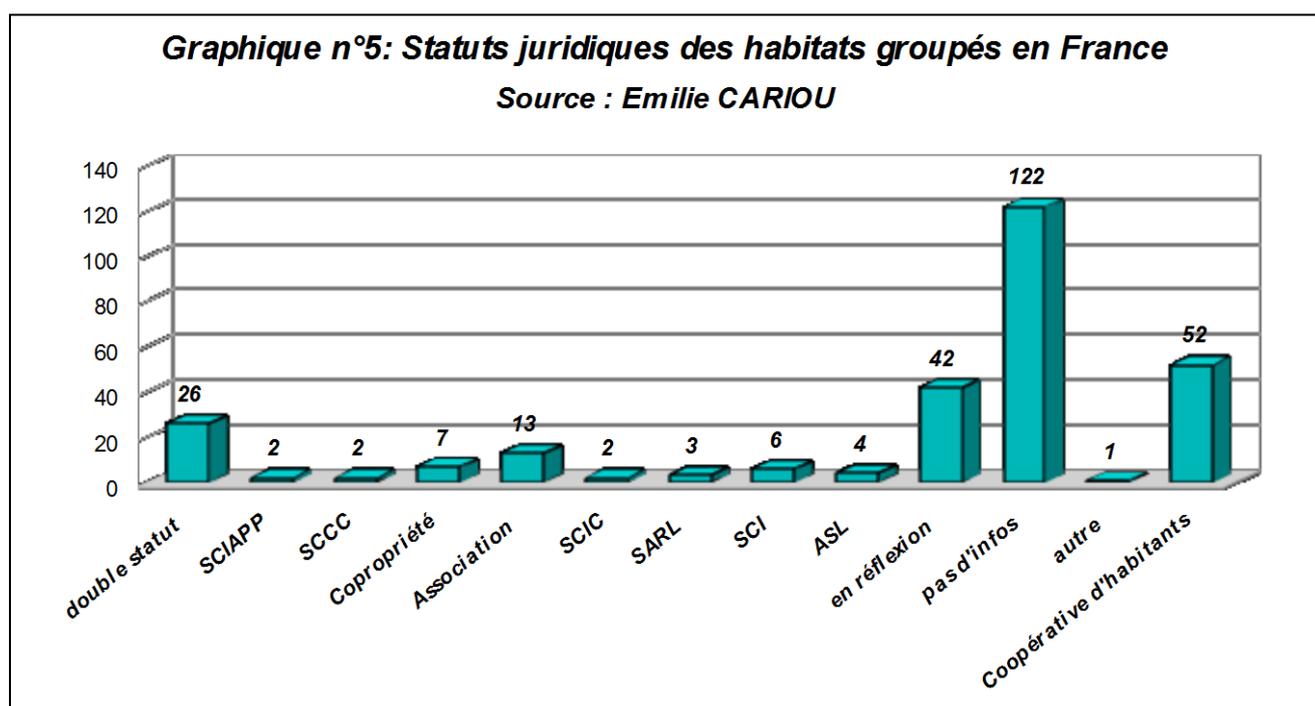
En ce qui concerne les statuts juridiques des groupes-projets recensés, il y a un panel assez large de possibilités. En effet, le droit français ne possédant pas de statut juridique propre à l'habitat groupé, il faut bien souvent concilier deux statuts juridiques, l'un pour l'habitation et l'autre pour la construction ou encore un pour les espaces communs et un pour les parties privatives. Pour une grande majorité des groupes recensés (44 %) nous n'avons pas eu d'informations relativement à leur statut juridique.

Parmi les statuts les plus usités, on trouve :

- L'association,
- La copropriété,
- La Société Civile Immobilière (SCI),
- L'Association Syndicale Libre (ASL),
- La Société A Responsabilité Limitée (SARL),
- La Société Civile Coopérative de Construction (SCCC),
- La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC),
- La Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP).

A noter également, que la plupart des groupes se formalisent d'abord par le biais d'une association⁸⁰. Cette dernière leur permet d'obtenir la personnalité juridique, et de ce fait de passer divers actes.

La coopérative d'habitants apparait dans le graphique, car il est essentiel de démontrer qu'aujourd'hui s'il y avait un tel statut, 23 % des groupes du réseau Habicoop opererait pour celui-ci.

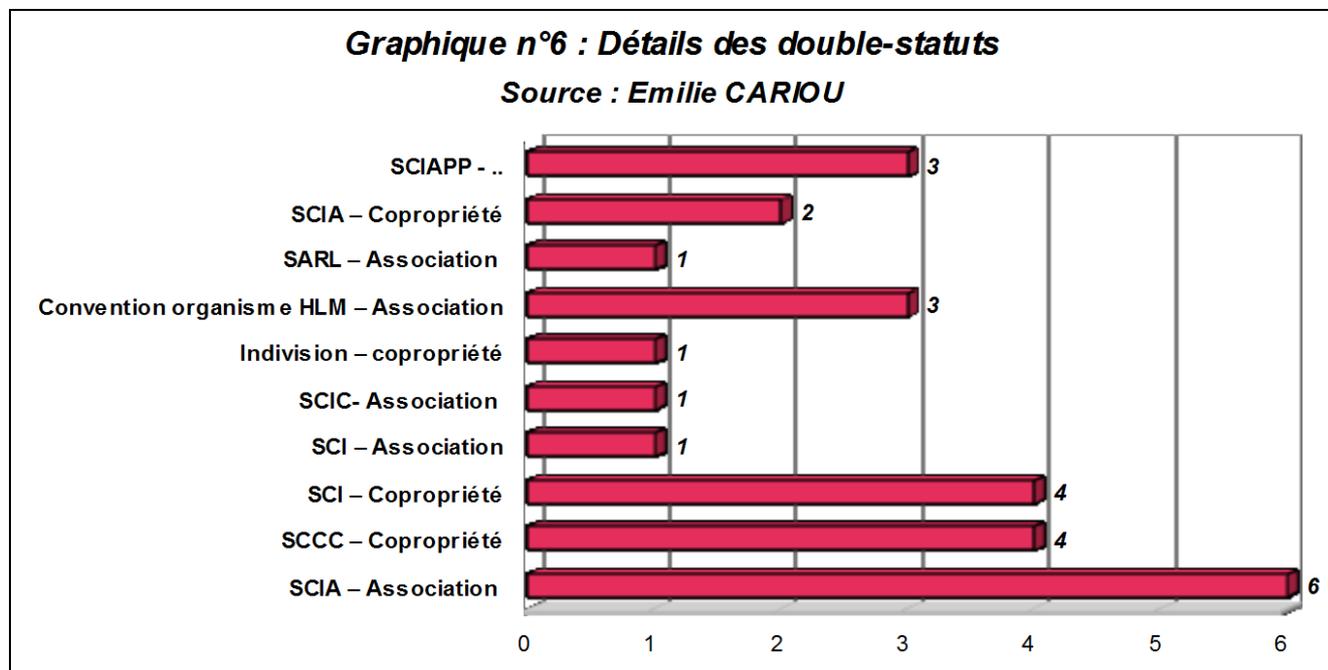


Comme nous pouvons le remarquer dans le graphique ci-dessus, 26 groupes possèdent un double-statut, dont le détail figure dans le graphique-ci-dessous.

Nous remarquons que pour 26 groupes, il y a 10 formules de statuts différentes. La formule de la SCIAPP est suivie d'*etcetera* dans la mesure où c'est un statut qui n'est effectif que pour une certaine durée, ce qui implique qu'à court terme il y aura une copropriété ou une association d'habitants qui sera mise en place. C'est également un outil qui demeure à

⁸⁰ Pour plus de détails, se référer à l'annexe n°5.

l'initiative exclusive des organismes HLM. Ce statut sera étudié plus en détail lors d'un zoom dans le prochain chapitre.



Nous le constatons avec ce recensement, le mille-feuille juridique auquel doivent faire face les acteurs de l'habitat groupé est complexe. Il constitue l'une des principales difficultés, avec les difficultés financières et humaines comme nous allons le démontrer dans le prochain chapitre.

Chapitre 2 : Analyse des difficultés

Dans ce chapitre nous allons développer les difficultés que nous avons répertoriées lors du recensement effectué. Certaines de ces difficultés sont liées à l’attribution des logements sociaux dans l’habitat groupé, à l’accès au foncier, au statut juridique, ou encore à la gestion du groupe ... Elles seront développées dans la première partie (Section I) alors que dans la seconde nous nous attarderons sur les difficultés liées aux partenariats (Section II).

Section I – Les difficultés dans l’habitat groupé

Les difficultés présentées ci-dessous sont issues de différents contextes : les rencontres nationales de l’habitat participatif (2007 à 2010), les rencontres régionales de l’habitat groupé (2008 et 2011), le guide coécrit par la FNSCHLM, l’USH et Camille Devaux, le recensement de l’ADESS Pays de Brest, les réponses aux questionnaires envoyés et les entretiens que nous avons menés.

Nous les avons scindés selon la thématique ; c’est ainsi que nous commencerons par la pérennité et la structure du groupe (I), puis par l’intérêt de tous (II), et la temporalité (III), avant de nous attarder sur le problème du foncier (IV), le financement des espaces communs (V), l’attribution des logements sociaux dans l’habitat groupé (VI), les statuts juridiques et plus précisément l’absence de convention type dans la relation organismes HLM/ groupes porteurs (VII), pour terminer sur les difficultés humaines (VIII).

I – La pérennité et la structure du groupe

En principe, les partenaires du projet d’habitat classique comme le constructeur, l’aménageur, l’organisme HLM, la collectivité locale ou tout autre interlocuteur de l’habitat et de la construction, est confronté à une ou deux personnes physiques ou morales. Or dans ces projets d’habitats participatifs ce n’est plus une ou deux personnes, mais tout un collectif plus ou moins bien stabilisé et pérenne.

Il peut arriver que ce groupe soit fragilisé par des départs et des arrivées, et ce changement peut contribuer à la perte de partenaires. Lors de nos entretiens quelques organismes HLM nous confirment la difficulté de travailler avec des groupes, où il arrive que ce ne sont pas toujours les mêmes personnes qui sont en face d’eux, et que ces personnes ne sont pas toujours au courant de ce qui a pu se dire précédemment.

Dans le guide « Accompagner les projets d’habitat coopératif et participatif »⁸¹, l’organisme HLM Habitations Modernes et Familiales témoigne sur le projet Confluence dans le Rhône (69). *« Le projet a périclité et peut s’expliquer notamment par le manque de connaissances qu’avait l’organisme HLM du groupe. L’organisme n’a en effet pu rencontrer que certaines personnes du groupe, sans connaître la composition précise de ce dernier ».*

Il est également possible que tous les membres du groupe ne soient pas d’accord sur un point, ou ne comprennent pas un concept, ...

Ces problèmes internes au groupe-projet ne doivent pas interférer dans leurs relations avec des professionnels. Il est de ce fait, utile et nécessaire que le groupe soit structuré avant d’aller rencontrer ses futurs partenaires.

Ecocum, habitat groupé solidaire et écologique à Loperhet a pris connaissance d’une méthode qui leur semble intéressante : *« Les membres du groupe vont toujours aux rendez-vous à plusieurs, comme cela ça permet qu’il y ait toujours un suivi entre les réunions. Et le groupe*

⁸¹ « Accompagner les projets d’habitat coopératif et participatif »⁸¹ FNSCHLM, USH & Camille Devaux, Février 2011, p : 98

a instauré un système de réponses en 15 jours ; concrètement si le groupe ne peut pas se décider le jour J, les membres présents, précisent au partenaire que quoi qu'il arrive il aura une réponse dans les 15 jours. Cela permet de structurer, de cadrer le groupe et de rassurer le partenaire »

Arrêtons-nous quelques instants sur ce projet.

Zoom sur Ecocum : habitat groupé écologique et solidaire à Loperhet⁸²

Ecocum, est une initiative habitante née fin 2005, avec des valeurs de bien-être collectif, de solidarité financière et intergénérationnelle, et une forte conscience environnementale et sociale.

Cet habitat groupé comprendra 10 constructions, (dont une réhabilitation qui sera la maison commune) et 5 logements sociaux dans un programme à côté. Il y a eu une volonté commune de la part du groupe et de la collectivité locale de mettre en place des logements conventionnés. Les deux opérations (Ecocum + les logements sociaux) sont distinctes car l'organisme HLM avec qui les Ecocumiens travaillent ne souhaitent pas d'autoconstruction, ni de phytoépuration.

Juridiquement, le groupe mis en place une association⁸³ puis s'est tourné vers un notaire pour constituer un statut qui allie leurs souhaits. Ils ont donc créés une copropriété horizontale⁸⁴, (les constructions sont individuelles, le terrain et les parties communes mutualisées sont

⁸² Loperhet est une commune rurale le Finistère (29)

⁸³ *Date de la déclaration au Journal Officiel (JO) : 17 mars 2010. L'objet de l'association est de «mettre en œuvre toutes les actions nécessaires à la réalisation et à la vie du projet d'habitat groupé écologique et solidaire Ecocum à Loperhet dont la Charte est attachée aux présents statuts, mettre en œuvre les valeurs exprimées dans cette Charte et notamment, favoriser la mixité sociale et générationnelle ainsi que la solidarité, construire des logements à faible énergie grise (matériaux locaux), sains (écologique) et très économes en énergie, ayant recours aux énergie renouvelables dans leur fonctionnement, favoriser l'accès à ces logements à des foyers à revenus modestes, gérer collectivement l'élaboration et la vie de ce projet, chercher à se libérer de la propriété privée en favorisant une propriété collective gérée démocratiquement, indépendamment des ressources financières, des valeurs et surfaces des habitats des foyers impliqués dans ce projet, chercher à se libérer de la spéculation immobilière ».*

⁸⁴ Pour plus de détails, cf. Annexe n° 6

communs à tous), et une Société Civile Immobilière (SCI), qui permet la solidarité financière et l'intégration d'investisseurs extérieurs.

Parmi les principales difficultés qu'ils ont eues :

- Gestion du groupe.
- Implication de l'organisme HLM.
- Trouver un statut qui allie autoconstruction, solidarité financière, non spéculation et gestion démocratique.



Les Ecocumiens en réunion, ou en chantier phytoépuration.

Photos de Yasmine Belchener. Tous droits réservés.

Aujourd'hui le permis de construire a été accepté, les statuts ont été déposés fin Mars, et les travaux ont débutés dans la foulée.

Les Ecocumiens espèrent vivre tous ensemble à Loperhet pour fin 2012, date à laquelle a priori les travaux pour la construction des logements conventionnés devraient débuter.

Ce besoin de structuration et de pérennisation du groupe sert à la fois au groupe lui-même, mais aussi à ses partenaires. Autre difficulté assez proche de celle-ci, que nous allons maintenant développer, c'est l'intérêt de tous.

II - Intérêts de tous = intérêt individuel + intérêt du groupe + intérêt des autres partenaires

Lors du recensement que nous avons effectué, et de la collecte de diverses informations, nous avons pu remarquer, que de nombreux porteurs de projets (qui possèdent un site internet ou un blog) mettent en téléchargement un questionnaire individuel sur les attentes, la structure juridique, l'apport financier, la mutualisation des services, la quantité d'espaces communs, ... que souhaitent la personne qui espère intégrer un projet d'habitat groupé. Ce questionnaire est le préalable de toute rencontre physique.

Alors certes le projet d'habitat groupé se veut collectif, mais la conception de ce projet se fait en deux temps, tout d'abord :

- L'intérêt individuel de chaque membre du groupe – par le biais du questionnaire en téléchargement.
- L'intérêt collectif du groupe – décidée par l'ensemble des membres du groupe.

Une fois que ces deux intérêts ont été définis, et ont reçus l'approbation de tous, il faut que ces demandes soient cohérentes vis-à-vis de l'organisme HLM et des autres partenaires. C'est ainsi que l'organisme HLM Rhône Saône Habitat, partenaire du Village Vertical à Villeurbanne (69) témoigne : « *En termes de choix techniques, on n'est pas forcément*

d'accord, énergétiquement, c'est quoi le mieux, il y a toujours un débat [...] Nous on a un discours de technicien, on connaît certaines choses et on aimerait bien tester autre chose ⁸⁵»¹

D'autres organismes HLM nous précisent qu'il est vrai que toutes les personnes du groupe porteur de projet n'ont pas forcément notion des règles applicables et des principes d'urbanisme, de construction, Il faut donc leur expliquer, et qu'ils communiquent entre eux afin d'arriver à l'intérêt commun.

L'intérêt de tous, sera donc la combinaison des intérêts personnels de chaque membre du groupe projet, ajouté à l'intérêt collectif et aux intérêts des autres partenaires.

Cela nous amène donc vers une troisième difficulté qui est celle de la temporalité.

III – La (différence de) temporalité

La différence de temporalité est une difficulté qui est ressortie de chacun des entretiens que l'on a pu avoir. D'un côté il y a des professionnels, des techniciens et de l'autre des habitants ou futurs habitants.

Un organisme HLM nous précise qu' *«il y a une différence de temporalité entre nous, les professionnels, et eux, les habitants»*.

D'un côté comme de l'autre, il y a au départ une certaine méfiance⁸⁶, qui, si on n'arrive pas à la dépasser, amène à l'immobilisation du projet. Il faut donc beaucoup de communication, de

⁸⁵ Entretien entre Camille DEVAUX et une chargée de mission de Rhône Saône Habitat en date du 23.04.10

⁸⁶ Témoignage de Mme X « Le bailleur fait la politique de l'autruche en éludant des questions d'importance et en étant absent à certaines réunions même avec la Mairie [...]. L'assemblée acquiesce craignant un désengagement du bailleur ». Mémoire d'Anaïs Grimaud " Eco hameau des Petits Moulins – Exemple d'un projet d'habitat alternatif à Rezé"

pédagogie et de temps. Les projets d'habitat groupé sont généralement des projets qui durent entre 3 et 5 ans. Il faut donc que des deux côtés, les parties prenantes prennent le temps d'étudier et d'analyser tous les points de discordance.

C'est dans ce contexte que faire appel à un professionnel de l'accompagnement peut s'avérer utile pour le groupe et les autres partenaires. Cette possibilité sera détaillée dans le prochain chapitre.

Une fois que ces obstacles, préalables à tout partenariat, sont levés, il faut désormais s'attarder sur la complexité de l'habitat groupé notamment par l'acquisition du foncier.

IV- L'acquisition du foncier

Cette difficulté est rencontrée par la grande majorité des groupes. A travers les questionnaires que nous avons effectués lors du premier trimestre 2011, nous avons pu nous rendre compte, que peu importe la situation géographique des groupes, tous sont soumis à cette anicroche.

Acheter un terrain ou un bâti existant est complexe s'il n'y a pas de partenariats avec la collectivité locale ou un organisme HLM.

La collectivité peut en effet aider les porteurs de projets, via le bail emphytéotique⁸⁷, qui est un bail de longue durée (de 18 à 99 ans) où le preneur s'engage à des conditions avantageuses en contrepartie de quoi il effectuera les travaux d'amélioration du bien loué.

Concrètement, dans les Bouches du Rhône, le prix du m² Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est entre 1 000 et 2000 €, alors qu'en Loire Atlantique à Rezé le prix est de 300 €/m² SHON.

⁸⁷Initialement le bail emphytéotique est un contrat de mise en valeur du fonds, expliquant ainsi le caractère modique de la redevance, due par le preneur. En cours de bail, le preneur bénéficie d'un droit de jouissance sur les lieux loués.

Ces sommes, du fait de leur importance, sont difficilement auto finançables, même si nous avons pu constater que certains groupes le font. D'où l'importance d'avoir un partenariat avec un organisme HLM qui peut obtenir des conditions avantageuses en termes d'acquisition du foncier.

Cette question nous renvoie également à la thématique du portage du foncier et d'une foncière ; c'est notamment le travail semblable de Terre de Liens, qui sera développé dans le chapitre suivant.

Une fois l'obstacle de l'acquisition du foncier franchi, il faut s'atteler à la difficulté de financement des espaces communs et au surcoût des matériaux écologiques.

V- Le financement des espaces communs mutualisés et le surcoût des matériaux écologiques

Le financement des espaces communs mutualisés et du surcoût des matériaux écologiques⁸⁸, sont des obstacles auxquels sont soumis les porteurs de projets et les organismes HLM. En effet, à moins d'avoir d'importantes ressources financières, le financement de ces espaces et matériaux est complexe.

Les partenaires financiers n'ont pas de produits adaptés à ces espaces, et même s'il existe des aides et des subventions, elles demeurent exceptionnelles.

Faisons un aperçu de ce qui se fait, en termes de financement des espaces communs dans les projets que nous avons recensés :

⁸⁸ Bien souvent au-delà des obligations des Bâtiments Basse Consommation (BBC).

Habitat différent – Angers (49)⁸⁹ : projet en convention avec le Toit Angevin depuis 1987 – initiative habitante (programme en location) : Mise en partage d'un studio dont le financement est réparti entre les 17 loyers. Le fait est que si quelqu'un ne veut pas payer, on ne peut pas le forcer. Et les espaces garages sont utilisés en salle commune.

Haute Savoie Habitat éco-quartier à Viry (74)⁹⁰ : initiative communale (projet mixte location et accession) : Le bailleur finance les espaces communs sur ses fonds propres, en plus d'une subvention allouée par la région.

Coop de construction : Projet de Chevaigné(35)⁹¹ : initiative communale (programme en accession) La Coop de construction attribue une somme de 12 000 € pour le financement des espaces communs.

Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) Le Val de Loire : Les prés Angers (49)⁹² : initiative privée (projet en accession). L'ESH a inclus le prix de la salle commune dans le prix de vente des logements. A noter que l'ESH a également participé à la mise en place d'une chaudière collective à pellets, (ce qui l'a conduite à renoncer aux panneaux photovoltaïques). Compte tenu de ces installations, l'ESH a réalisé un comparatif avec une opération RT 2005, le surcoût de cette opération est de 2 000 000 € pour un coût global de 11 000 000 €. Elle a donc cherché des financements pour prendre en charge une partie de ces surcoûts, et a obtenu une réponse positive de la Région Pays de Loire et de l'ADEME.

⁸⁹ Compte-rendu des 4èmes journées des rencontres des coopératives d'habitants à Nantes p : 8.

⁹⁰ « Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif »⁹⁰ FNSCHLM, USH & Camille Devaux, Février 2011, p : 65

⁹¹ Ibid. note précédente

⁹² Ibid. note précédente

Chaque groupe appréhende différemment ces obstacles, cependant il y a une difficulté importante à laquelle sont soumis les groupes projets qui souhaitent intégrer des logements sociaux, c'est l'attribution de ces logements.

VI- L'attribution des logements sociaux.

L'attribution des logements sociaux est un des problèmes majeurs des groupes souhaitant intégrer des logements sociaux.

Il convient de préciser que l'attribution des logements sociaux est soumise à un comité d'attribution réglementé par la loi, qui choisit les futurs habitants selon des critères. Les porteurs de projets, ou une partie d'entre eux qui sont éligibles au PLUS ou au PLAI ne seront pas obligatoirement retenus par le comité d'attribution. Ce comité est souverain dans sa décision, autrement dit, s'il ne respecte pas ces principes parce qu'il suit les recommandations du groupe d'habitants, il se fera sanctionner par la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (MILOS)⁹³.

Afin d'expliquer en quoi consiste l'attribution des logements sociaux, revenons sur les critères qui la déterminent.

Les bénéficiaires de l'attribution de ce type de logement peuvent être⁹⁴ :

- des personnes en situation de handicap ou des familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,

⁹³ La MILOS, organisme créé en 1993, a pour champ exclusif le logement social au niveau national.

⁹⁴ Toutes les informations mentionnées ci-dessous sont issues du site : www.developpement-durable.gouv.fr/ et du [Code de la construction et de l'habitation : articles L441 à L441-2-6.](#)

- des personnes dont la demande présente un caractère d'urgence (difficultés particulières à trouver un logement pour des raisons d'ordre financier, logées dans un logement insalubre, expulsées ou menacées d'expulsion),

- des personnes hébergées ou logées temporairement dans un *établissement ou logement de transition*⁹⁵,

Relativement aux conditions de revenus, le total des ressources perçues par le foyer ne doit pas dépasser certains plafonds qui dépendent :

- _ Du nombre de personnes composant le foyer,
- _ Du type de logement HLM (nature du financement),
- _ Et de la zone géographique.

Concrètement, pour les porteurs de projet d'habitat groupé, cela entraîne deux conséquences majeures :

- Les membres porteurs de projet ne peuvent se choisir entre eux.
- Les futurs habitants retenus par le comité d'attribution ne peuvent participer à la programmation. Cela peut néanmoins être contrebalancé, puisque pour les programmes d'accession une fois les critères légaux et réglementaires respectés, d'autres critères comme la motivation au projet participatif, ou l'engagement à long terme⁹⁶ sont pris en compte.

L'ESH Le Val de Loire témoigne⁹⁷ : « *Plus ça va, plus la réglementation se durcit, et plus il est difficile d'échapper aux commissions ou d'obtenir des dérogations. Une autre piste à envisager serait donc de choisir les gens qui sont candidats à ce type de logement parmi les gens en file d'attente. Les commissions d'attribution ne servent qu'à éviter des dérives (privilegiés, passe-droits, ...). Les coopérateurs veulent vérifier que les nouveaux locataires*

⁹⁵ Logement du parc privé ou public loué à certains organismes (associations et centres communaux d'action sociale) afin d'être sous-loué à titre temporaire à des personnes en difficulté

⁹⁶ Mr X, organisme HLM.

⁹⁷ ⁹⁷ Compte-rendu des 4èmes journées des rencontres des coopératives d'habitants à Nantes p : 7.

sont dans le bon esprit ; cela peut être aussi vérifié par la commission d'attribution. Mais les bailleurs ne pourront jamais donner de garanties fermes, ils peuvent juste essayer de faciliter les choses avec de la bonne volonté. Dans le projet les Prés, il y a une partie locative mais il n'était pas possible de garantir aux parties prenantes qu'elles allaient être retenues ».

Habitat différent apporte également sa contribution⁹⁸ : « *En cas de départ une convention tacite avait été passée avec le bailleur [Le Toit Angevin] pour pouvoir coopter ou donner un avis lors de l'attribution de logements à des nouveaux locataires ; en effet, si le lieu est ouvert, il repose sur des choix qui demandent un engagement fort. Il est donc difficile d'y intégrer des familles qui ne sont pas intéressées par ces choix-là [...] 3 familles sont encore-là depuis l'origine, le renouvellement s'est plutôt bien effectué. Mais les dispositifs récents avec injonction de la préfecture dans les commissions d'attribution, rendent la maîtrise de celle-ci par les occupants impossibles. [...] Il y a donc un passage à la propriété qui a commencé depuis les années 2000 pour pouvoir s'affranchir de ces contraintes, et peut-être aussi anticiper l'avenir ».*

Autre entrave de l'habitat groupé c'est le statut juridique et plus précisément l'absence de convention type dans la relation organismes HLM/ groupes porteur.

VII - Les statuts juridiques

Comme nous l'avons vu dans la première partie et dans le premier chapitre, de nombreux groupes porteurs de projet d'habitat groupé ont un double statut et regrettent l'absence d'un statut juridique unique, comme la coopérative d'habitants. Nous ne reviendrons donc pas sur ce point ici.

Pour les groupes projets qui ont ou qui envisagent un partenariat avec les organismes HLM, l'anicroche qui se pose, est celle d'une absence de modèle de convention. Il n'existe pas de convention-type, néanmoins il est possible de trouver des modèles auprès de groupes qui ont

⁹⁸ Ibid. note précédente.

un partenariat depuis plusieurs années. A ce titre, Habitat Différent, sur son site internet, met des extraits de la convention, tout comme il y a un autre exemple dans l'annexe n°4 avec un extrait de la convention passées entre l'association Les Crieurs et la SLE.

Pour pallier à cette difficulté d'absence de convention-type, un statut juridique a été mis en place par la loi Engagement National pour le Logement (ENL) le 13 Juillet 2006⁹⁹ ¹⁰⁰, la Société Civile Immobilière d'Attribution Progressive à la Propriété (SCIAPP) sur laquelle nous allons faire une présentation succincte.

Zoom sur la SCIAPP : « société au régime hybride¹⁰¹ »

La SCIAPP a été mise en place par l'article 34 de la loi du 13 Juillet 2006 créant l'article L 443-6-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et par un décret d'application en date du 26 Janvier 2009¹⁰².

Cette société doit permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété sur une durée maximale de 25 ans, reconductible une fois. Elle est créée à l'exclusive initiative des organismes HLM, ce qui permet à ces derniers d'obtenir des dispositions financières et fiscales avantageuses.

L'objet de la société est précisé à l'article L 443-6-2 du CCH qui dispose qu'elles : *« ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les*

⁹⁹ Loi n°2006-872 en date du 13 Juillet 2006.

¹⁰⁰ Cette loi aurait du normalement s'appeler « Propriété pour tous ». Revue de Droit Immobilier, 2009 ; p : 71. Article de Mme Françoise Zitouni.

¹⁰¹ Ibid. note précédente. Expression de Mme Zitouni.

¹⁰² Décret n°2009-98 du 26 Janvier 2009.

lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

Les statuts de ces sociétés répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires s'il y a lieu, correspondant à un ou plusieurs lots définis à l'état descriptif de division. Ces statuts sont conformes à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat. »

La SCIAPP se trouve ainsi à mi-route entre l'accession et la location. Les immeubles apportés par l'organisme HLM à la société sont divisés en lots. Les locataires-accédants acquièrent des parts de la dite société qui correspondent à leur logement. La cadence d'achat des parts est :

- Soit fixée par le locataire,
- Soit comme pour le projet Arbram¹⁰³, à des moments fixes

Les sommes capitalisées sont productrices d'intérêts, et garanties par l'organisme HLM. Une fois que le locataire-accédant a acquis toutes les parts qui correspondent à son logement, celui-ci entre dans une copropriété classique.

L'accession peut être suspendue en cas d'impayés, ou à la demande des locataires-accédants. La dissolution de cette société intervient par son terme, ou lorsque tous les logements ont été attribués en propriété, mais aussi sur simple décision prise en assemblée générale.

Au jour d'aujourd'hui un seul groupe que nous avons recensé est assez avancé sur ces questions, il s'agit du projet Arbram à Toulouse, mis en place par AERA.

¹⁰³ Le projet Arbram se situe à Toulouse et est mis en place par l'AERA. Concernant le rythme d'achat; ils ont adapté le mécanisme législatif en décidant que les locataires devraient acheter des parts au même moment.

Malgré nos invitations, aucun organisme HLM n'a souhaité intervenir sur la thématique de la SCIAPP – sans doute est-ce encore un concept trop jeune, et pour lequel il n'y a pas assez de retours d'expérience.

Il y a une sorte de difficulté qui est à mi-chemin entre les difficultés de l'habitat groupé, et celles qui sont liées aux partenaires, ce sont des anicroches humaines.

VIII- Les difficultés humaines

Ces difficultés sont présentes chez une grande majorité des groupes recensés et questionnés.

Elles diffèrent selon l'état d'avancement du groupe. Au début du projet, le grand problème est de trouver des personnes motivées, et qui le soient sur du long-terme, car un projet d'habitat groupé c'est généralement entre 3 et 5 années de labeur.

Ensuite quand le groupe est constitué et que les discussions commencent autour du statut juridique et des financements ou autre, certains groupes peuvent pâtir d'un manque d'accompagnement (point qui sera développé dans le prochain chapitre), et la gestion du groupe peut s'avérer être complexe, de même que la communication.

Tous ces points peuvent être réglés soit par un accompagnement professionnel de la participation, ou par des actions de formations spécifiques du groupe, par exemple à des séances de communication non violente, ...

Maintenant que nous avons étudiés les principales difficultés de l'habitat groupé, attardons-nous sur les difficultés liées aux partenaires.

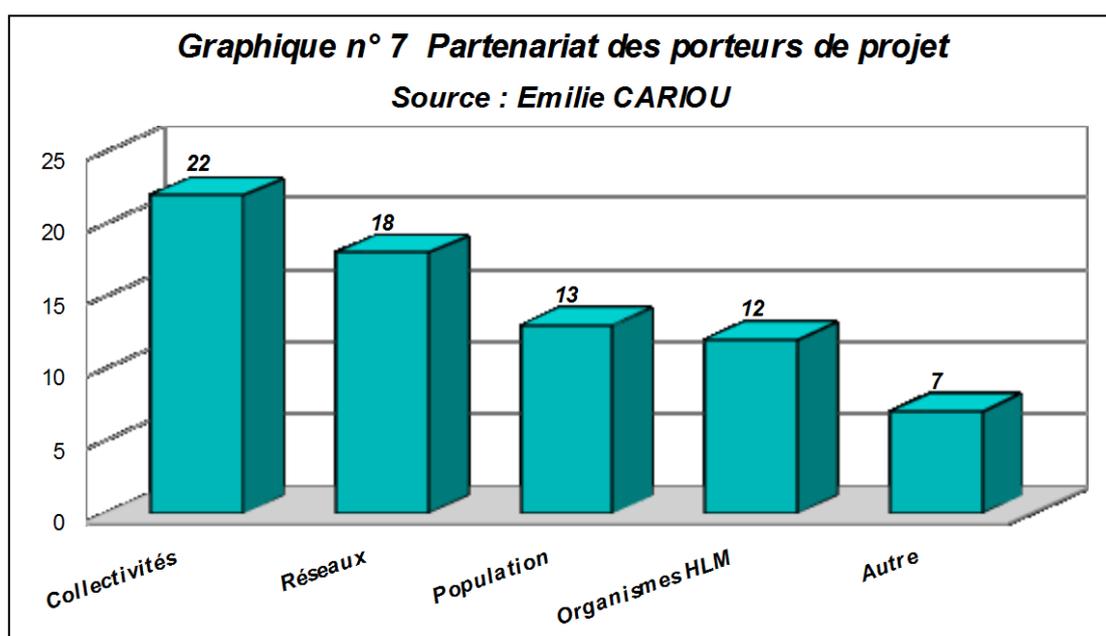
Section II – Les difficultés liées aux partenaires

Suite à l'inventaire qui a été fait des porteurs de projets, des organismes HLM et des structures accompagnatrices, trois questionnaires ont été élaborés en considération des acteurs concernés.

Sur les 184 questionnaires que nous avons envoyés aux porteurs de projets, nous avons obtenus 22 réponses, soit 12 %. Relativement aux partenariats qui sont créés entre les porteurs de projets et les collectivités, organismes HLM, réseaux (entendu au sens des structures accompagnatrices, et des réseaux comme le réseau Habitat groupé, le GRT Ouest, EHG, ...), population, ... cela se définit, dans le graphique ci-dessous.

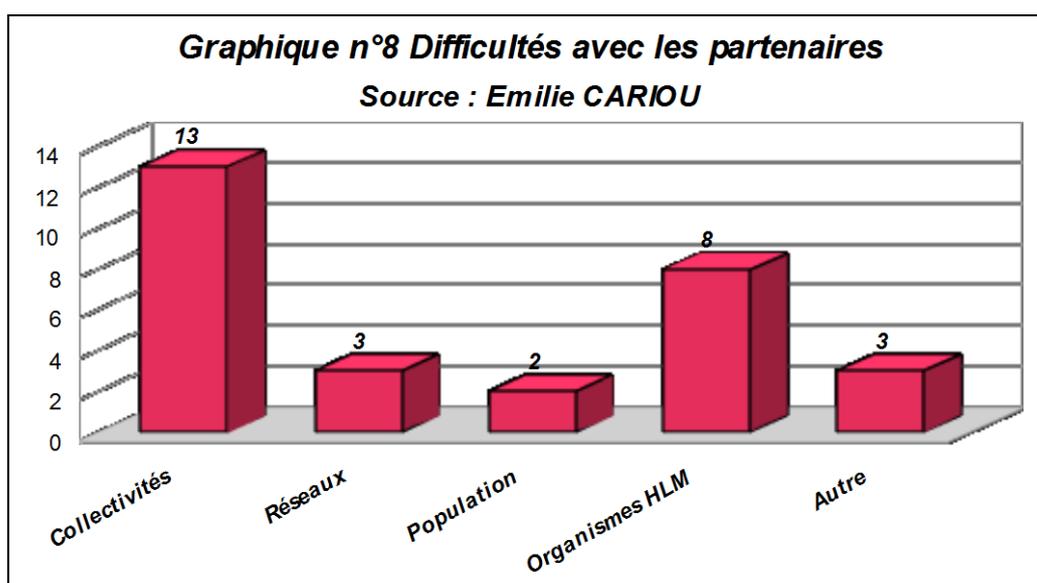
Tous les groupes ont une collaboration avec les collectivités locales. Une grande moitié des groupes répondants (12) ont eu, ou ont encore, des liens avec les organismes HLM, le réseau est également sollicité par plus des $\frac{3}{4}$ des répondants (18). La population est aussi sollicitée par 13 groupes, pour de l'information, ou de la communication autour de l'habitat groupé.

Parmi les autres partenaires on trouve, les architectes, les associations comme Habitat et Humanisme (HH), ou l'Association des Paralysés de France (APF), ...



En considération des partenariats établis, nous avons cherchés à savoir s'il y avait ou s'il y avait eu des anicroches avec ces collaborateurs. Il s'avère ainsi, que même si tous les groupes sont en relation avec les collectivités locales, 13 d'entre eux ont eu des difficultés.

Elles sont présentées dans le graphique ci-après.



Parmi les problèmes qu'ont rencontrés les porteurs de projets avec leurs partenaires, certains sont similaires. Nous les présentons donc sous forme de tableau synthétique.

Les difficultés les plus rencontrées indépendamment du type de partenaire sont:

- Le manque de connaissance de l'habitat groupé,
- La méfiance,
- L'indifférence
- L'autoconstruction
- Projets non prioritaires.

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

	Collectivités	Organismes HLM	Réseaux	Population	Autre partenaire
Indifférence au projet	*	*		*	
Contexte politique défavorable	*				
Projet non prioritaire	*	*			
Méfiance du projet	*	*		*	*
Programme trop petit		*			
Absence de réserve urbaine – foncier	*	*			
Manque de connaissance de l'habitat groupé	*	*		*	*
Membres du groupe au-delà des seuils d'attribution pour des logements sociaux		*			
Créneau de la rénovation – réhabilitation		*			
Autoconstruction partielle ou totale, accompagnée ou non		*			*
Manque de temps			*		
Manque de ressources (financières et humaines)			*		
Concurrence entre certains réseaux			*		
Contexte géographique du projet		*			
Mobilisation des personnes ¹⁰⁴				*	

¹⁰⁴ Un projet d'habitat groupé dure entre 3 et 5 ans.

Les difficultés de l'habitat groupé ayant été présentées dans ce chapitre, il convient désormais de nous pencher sur les scénarii sur lesquels nous avons travaillé dans le but de répondre à notre problématique d'intégration de logements conventionnés dans l'habitat groupé.

Chapitre 3 : Trois scénarii comme éléments de réponse à la mise en place de logements conventionnés dans l'habitat groupé :

Dans ce chapitre sont présentés des éléments de réponse à l'étude que nous avons menée. Il s'agit de trois scénarii que nous avons élaborés en comité de pilotage.

Un de ces scénarii existe, et fonctionne dans des cas particuliers et qui ne sont pas forcément reproductible; c'est le cas du premier scénario relatif à l'acceptation des critères de l'habitat groupé par l'organisme HLM (Section I). Le second scénario correspondant au fait que le groupe porteur devienne bailleur privé est actuellement en cours de montage en Ariège (Section II). Le dernier scénario relatif à la création d'un organisme regroupant les différents acteurs du domaine de l'Habitat reste pour l'instant une éventualité (Section III).

Ces scénarii sont proposés comme des montages qui peuvent solutionner la problématique du logement conventionné dans le domaine de l'habitat groupé.

Section I- Scénario I : L'organisme HLM accepte les principes de l'habitat groupé

Ce scénario est celui qui fonctionne actuellement pour les groupes projets qui ont un partenariat avec un organisme HLM. Ce sont des groupes, qui à grande majorité, sont dans des opérations d'accession à la propriété.

Pour les opérations de locations, ces typologies peuvent également fonctionner, comme ce fut le cas pour les groupes issus du MHGA.

Ce premier scénario est également assez répandu dans le pays rennais, où le Plan Local d'Habitation (PLH) de la ville de Rennes règlemente le prix de vente des logements. Il est ainsi de 1 800 € m² de surface habitable.

Concrètement sur les 14 groupes que nous avons recensés dans le département d'Ille et Vilaine :

- 4 groupes ont terminé la construction ou sont en cours de finition.
- 4 groupes travaillent ou envisagent de travailler avec un organisme HLM.
- 3 groupes travaillent avec des promoteurs immobiliers
- 3 projets sont suspendus

A noter que les 7 groupes qui envisagent un partenariat avec un organisme HLM ou un promoteur travaillent également avec l'association PARTiciper pour un hAbitat Solidaire (PARASOL), et/ ou avec la coopérative d'écologie populaire l'Epok. Ces deux accompagnateurs professionnels ont pour principes d'assurer à la fois :

- Une mission d'information, de sensibilisation aux démarches de l'habitat solidaire, et plus largement au développement durable,
- La gestion de projet par la Maitrise d'OuvrAge (MOA)
- Une explication sur la dynamique de groupe
- ...

Cet accompagnement par un professionnel de la participation peut se faire dès le montage du groupe, et ce jusqu'à la livraison des logements, mais il peut également intervenir jusqu'à une année après la livraison des logements afin d'apprendre au groupe la vie en collectif, les méthodes d'animation, la gestion de conflits, ...

Par le recensement que l'on a pu mener, et les rencontres avec les groupes et les organismes HLM, il semble que l'accompagnement par un professionnel de la participation soit un élément très favorable de réussite pour le projet.

En étudiant les informations que nous avons sur les groupes qui travaillent avec des organismes HLM, nous avons identifié tout comme il a été fait dans le guide édité Camille Devaux, la FNSCHLM et l'USH¹⁰⁵ une typologie des habitats groupés. A ce titre nous avons repris le tableau initial du guide, que nous avons adapté à nos besoins.

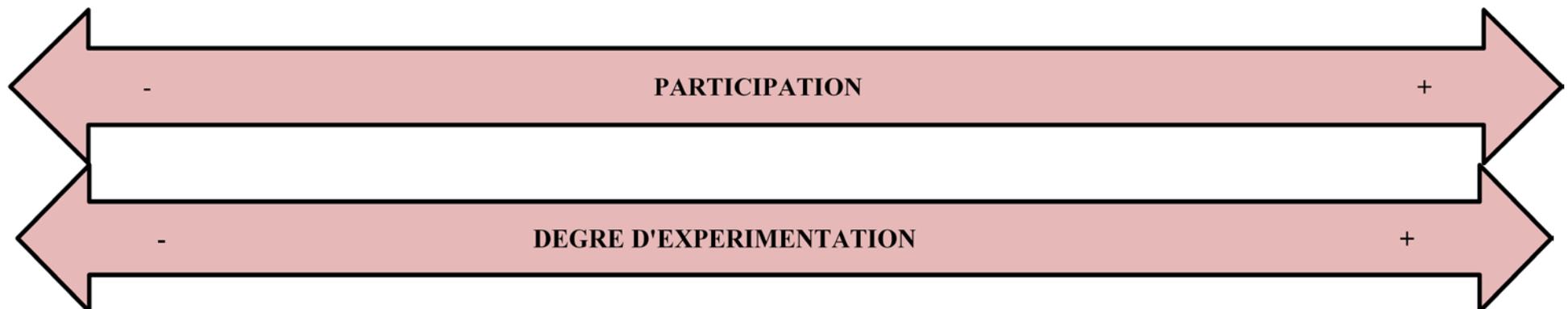
¹⁰⁵ Devaux Camille, FNSCHLM & USH, « Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif » Février 2011 p: 43

Tableau n° 1 : Typologie des habitats groupés

Source : Tableau issu du guide « Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif » Devaux Camille, FNSCHLM & USH, Février 2011 p: 43

Adapté par Emilie CARIOU

	TYPE 1	TYPE 2	TYPE 3
ECOLOGIE	Bâtiment Basse Consommation (BBC)	Bâtiment passif	Bâtiment à énergie positive (imposé par la réglementation en 2020)
PARTICIPATION	VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) Pas ou peu de participation des futurs Habitants	participation à la définition du programme architectural - Finitions	Définition complète du programme Auto construction partielle ou totale accompagnée ou non
GESTION (Statut juridique)	Copropriété Associations d'habitants	Aménagements de statuts juridiques avec plus ou moins de coopération SCCC, SCIA, SAS	« Coopératives d'habitants » 1 homme = 1 voix Aménagements de statuts juridiques avec plus ou moins de coopération
ESPACES COMMUNS (EC) Exemples d'EC	< à 5 % du programme Laverie, salle commune, jardins	Entre 5 et 10 % du programme cours, locaux, jardins,	> à 10 % du programme salle commune avec cuisine, jardins, terrasses, buanderie, ...
STATUT D'OCCUPATION	Même statut pour tout le monde	Locataires et/ ou accédants	Locataires et/ ou accédants
EXEMPLES	ESH le Val de Loire / Les prés	Archipel Habitat/ St Gilles	Rhône Saône Habitat / Le village vertical Aiguillon/ Ecocum
RELATION AVEC LE BAILLEUR	Plus de relation avec le bailleur une fois la vente approuvée	Volonté d'expérimenter la participation	Implication du bailleur, volonté d'innover



Chacun des types présentés sur la page précédente reprend les cas que nous avons pu recenser. Chaque type peut bien évidemment se décliner, il ne s'agit que d'une présentation schématique des différentes catégories de partenariats qui existent entre les porteurs de projets et les organismes HLM.

Le degré de participation et le degré d'expérimentation varient selon les types, le type 1 étant le moins participatif et le plus classique, alors que le type 3 est le plus collaboratif et le plus expérimental.

Chaque typologie présente des avantages et des inconvénients. Par exemple, le type 1 ne permet pas d'autoconstruction, alors que le type 3 le permet. Inversement, lors du montage juridique, le type 3 prendra beaucoup plus de temps que le montage du type 1, du fait de sa complexité.

Tout ce paysage de l'habitat groupé vu du partenariat organisme HLM/ groupe projet dépend des besoins du groupe. Tous les groupes projets recensés ne souhaitent pas d'autoconstruction, certains n'envisagent pas non plus d'avoir un logement « en plus » afin de faire de la location sociale.

Pour ceux qui l'envisagent et qui ne peuvent pas ou ne veulent pas avoir de partenariat avec les organismes HLM, il faut se tourner vers le second scénario.

Conclusion :

- _ Importance de professionnels de l'accompagnement**
- _ Partenariats épisodiques et au « cas par cas »**
- _ Une reproductibilité difficile à assurer**

Section II – Scénario II : Le groupe projet devient bailleur privé

Ce second scénario relatif au groupe projet qui devient lui-même bailleur privé, est celui qui englobe la composition du groupe. En effet, la grande majorité des groupes est constituée de personnes éligibles aux logements sociaux, de personnes solvables avec les aides sociales, et de personnes au-delà des seuils de revenus des logements sociaux.

Pour ces groupes, qui par définition ne rentrent pas dans les critères des logements sociaux, il faut trouver une solution. Par le fait de devenir bailleur privé, la solidarité financière privée est mise en avant, que ce soit pour les personnes issues du groupe, ou pour les personnes externes au projet.

Concrètement il faut scinder deux cas de figure, la réhabilitation (I) et la construction (II).

I - Devenir bailleur privé dans le cas d'une réhabilitation

La réhabilitation d'immeubles est définie selon le lexique de droit immobilier comme une « *restauration ou une rénovation de constructions et de bâtiments anciens, consistant à réaliser des travaux de reconstruction intérieure, de redistribution des locaux, d'aménagement, d'équipement et de confort, notamment à l'occasion d'un changement de destination. Elle peut également correspondre, selon les cas, à une opération lourde ou légère (limitée à de simples aménagements ou finitions)* »¹⁰⁶.

La réhabilitation permet de disposer de certains dispositifs d'aides financières et de subventions qui sont mis en place. Les aides et subventions présentées ci-dessous ne sont pas un catalogue exhaustif d'aides ou de subventions¹⁰⁷ :

¹⁰⁶ Lexique de droit immobilier, Atias Christian, Bergel Jean-Louis, De Lanversin Jacques, Lanza Albert, 2^{ème} édition, 1994.

¹⁰⁷ Toutes les informations relatives aux aides et subventions financières sont issues du « Guide des financements du logement dans le Finistère » ADIL 29, Novembre 2008.

Les aides :

-Prêt Locatif Social (PLS) : Ce prêt qui ne peut pas être inférieur à 50 % du prix de revient de l'opération a une durée maximale de 30 ou de 50 ans pour la partie du prêt qui finance la charge foncière.

-Prêt Conventionné Locatif (PCL) : Ce prêt peut couvrir toute l'opération, il est d'une durée de 5 à 30 ans.

-Les aides du Conseils Généraux (CG) : Ils peuvent financer notamment pour les personnes handicapées, vieillissantes, des matériaux spécifiques.

-Les Mutualités Sociales Agricoles (MSA) ou les Caisses d'Allocations Familiales (CAF) : Elles peuvent financer des travaux d'amélioration de l'habitat

Lors de l'octroi de ces aides, le bénéficiaire peut signer une convention avec l'Etat. Ce contrat implique un régime juridique de location dans lequel « le propriétaire s'engage à louer son logement pendant toute la durée de la convention en respectant un loyer maximum, en contrepartie de quoi, l'Etat prend en charge une partie des loyers des locataires par le biais de l'Aide Personnalisée au Logement (APL)¹⁰⁸».

Les subventions :

-Subvention Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)¹⁰⁹ : La liste complète des travaux subventionnables est fixée par le CA de l'ANAH.

-Subvention du CG : En complément de la subvention octroyée par l'ANAH.

-Subvention du Conseil Régional : En complément de la subvention octroyée par l'ANAH.

Ces deux dernières subventions sont plafonnées, et elles correspondent à 5 % du montant des travaux plafonnés.

¹⁰⁸ Pour plus de détails : www.service-public.fr Rubrique Logement Conventionné

¹⁰⁹ Depuis le 1^{er} Janvier 2011, l'écosubvention créée en 2009 n'existe plus, l'ANAH s'occupe désormais du Fonds d'Aide de Rénovation Thermique (FART).

-Aide départementale à l'amélioration du parc locatif privé : Subvention établie afin d'élargir l'offre de logements locatifs. Le bénéficiaire doit être un propriétaire privé bailleur en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou en Programme d'Intérêt Général (PIG).

Le bénéficiaire des subventions allouées par l'ANAH a la possibilité de signer une convention avec l'ANAH. Ce contrat implique un régime juridique de location dans lequel le propriétaire s'engage à louer son logement pendant toute la durée de la convention en respectant un loyer maximum, en contrepartie de quoi, le propriétaire peut bénéficier d'avantages fiscaux, et de subventions ¹¹⁰. Cette convention est possible pour le logement dit intermédiaire, social ou très social.

II- Devenir bailleur privé dans le cas d'une construction :

La construction définie selon le lexique de droit immobilier correspond à « *l'action de construire, c'est-à-dire, d'édifier un ouvrage sur un terrain et/ou en sous-sol* ¹¹¹ ». Il existe tout comme pour la réhabilitation un panel d'aides et de subventions, qui sont plus disparates, auquel il faut ajouter la place majeure de la solidarité financière éthique.

Les aides :

-Prêt Locatif Social (PLS) : Ce prêt qui ne peut pas être inférieur à 50 % du prix de revient de l'opération a une durée maximale de 30 ou de 50 ans pour la partie du prêt qui finance la charge foncière.

-Prêt Conventionné Locatif (PCL) : Ce prêt peut couvrir toute l'opération, il est d'une durée de 5 à 30 ans. Le terrain doit être acquis depuis moins de 3 ans.

¹¹⁰ Pour plus de détails : www.developpement-durable.gouv.fr Rubrique Logement et Hébergement

¹¹¹ ¹¹¹ Lexique de droit immobilier, Atias Christian, Bergel Jean-Louis, De Lanversin Jacques, Lanza Albert, 2^{ème} édition, 1994

Lors de l'octroi de ces aides, le bénéficiaire peut, tout comme pour la réhabilitation signer une convention avec l'Etat, selon les mêmes dispositions.

Le propriétaire peut également bénéficier d'autres aides selon la performance énergétique de son bâtiment, ou les installations qu'il fait (système de chauffage au bois, pompe à chaleur ; système de chauffage et de production d'eau solaires, ...).

Les subventions :

- Subvention du CG** : Eventuellement, en considération du projet
- Subvention du Conseil Régional** : Eventuellement, en considération du projet
- Subvention de l'Agence nationale pour le Développement et la Maitrise de l'Energie (ADEME)** : Subvention possible pour certains travaux dans des domaines d'intervention comme l'air, le bâtiment, le bruit, les économies d'énergie, les déchets, ...¹¹²

La place de la solidarité financière éthique

Comme les aides et les subventions sont moins présentes dans le créneau de la construction du parc privé, il faut passer par d'autres financements dont fait partie le financement éthique, encore appelé investissement solidaire.

Dans certains projets que nous avons recensés, il y a un appel à des investisseurs extérieurs, ce qui peut permettre de faire jouer la solidarité financière dans le groupe-projet (notamment dans notre groupe standard) ou d'obtenir des logements à loyers modérés.

¹¹² Plus d'informations : www.ademe.fr Rubrique Offre de l'ADEME.

Sur ce travail d'investissement éthique et solidaire, l'association Terre de Liens a développé dans le domaine agricole le système de foncière. Concrètement, cette foncière « *collecte de l'épargne auprès de citoyens, associations et entreprises, pour acquérir du foncier agricole. Elle loue ensuite ces terres, via des baux ruraux environnementaux, à des hommes et des femmes qui pratiquent l'agriculture biologique* ¹¹³ ». Ces foncières, connues également sous le nom de Groupement Foncier Agricole (GFA) sont développées en Bretagne. En annexe 7, l'histoire de la création d'un GFA à 169 associés extérieurs.

Cette idée de foncière connue dans le monde agricole, afin que les jeunes agriculteurs ne s'endettent pas pour le foncier et les bâtiments, pourrait éventuellement, être étudié pour le domaine de l'habitat groupé.

Afin de concrétiser ce scénario, arrêtons-nous sur le projet Péri'S Coop en Ariège.

Zoom sur un projet d'habitat groupé en bailleur privé dans le cas d'une réhabilitation : Péri's Coop en Ariège¹¹⁴ :

Péri'S Coop est un projet qui comprend 16 logements pour 1 500m² de surface habitable, dont 150 m² d'espaces coopératifs (salle commune, chambre d'amis, salle de jeu, atelier, buanderie,...). Il s'agit d'une réhabilitation et d'une reconstruction d'un ancien immeuble du XIX^{ème} siècle. Le projet est une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), ce qui leur permet de bénéficier d'aides de l'Etat en contrepartie de quoi, la collectivité s'engage sur le foncier.

Ce projet est basé en majorité sur la mixité sociale, dans la mesure où 1/3 des familles du groupe bénéficient du Revenu de Solidarité Active (RSA), 1/3 des familles ont des revenus moyens, et le tiers restant ayant des revenus très modestes, ou plus confortables.

Juridiquement, le montage juridique est le suivant :

- Une copropriété
- Une Société coopérative par Actions Simplifiées (SAS) Péri'S Coop

¹¹³ Feuillet de présentation Terre de Liens « La foncière ». Plus d'informations : www.terredeliens.org

¹¹⁴ Informations tirées de la fiche projet d'Habicoop.

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

- Une SCI
- Des familles copropriétaires

La copropriété de l'immeuble

Constituée de la SAS Coopérative, de la SCI et des familles copropriétaires.

Société Coopérative par Actions Simplifiées (SAS) Péri'S Coop : 4 à 5 logements + les espaces coopératifs

_ La coopérative sera propriétaire des 4 à 5 logements des familles qui n'ont pas besoin d'emprunter, et des espaces coopératifs.

_ **Financement** : 312 000 €

_ **Capitaux éthiques espérés** : 100 000 €

_ **Emprunt** : 212 000 €

☒ La SAS est la structure juridique qui assume tout ou partie de la MOA de la réalisation du projet (réalisation des études préalables, acquisition de l'immeuble, demande de permis de construire, ...).

☒ La SCI et les familles copropriétaires lui achètent sur plan les appartements. Le promoteur PSLA pourrait être co-maître d'ouvrage du programme.

SCI : 6 à 7 logements locatifs sociaux

_ **Bailleur social privé** : la SCI finance la réhabilitation des 6 à 7 logements pour les familles les plus modestes. Elle louera ces logements selon la convention signée avec l'Etat.

_ **Financement** : entre 824 000 € et 1 014 000 €

_ **Subventions souhaitées** : AHAH et Communauté de Communes

_ **Emprunt bancaire** : entre 324 000 € et 464 000 €

☒ Loyers plafonnés

☒ Les locataires verseront une participation au financement de Péri'S Coop.

Familles copropriétaires : 5 logements en accession

_ Soit un programme Prêt Social Location Accession (PSLA) est mis en place par un promoteur social

_ Soit les familles achètent en Vente Future en l'Etat d'Achèvement (VEFA) leurs maisons.

Cela dépendra de leurs revenus et de la capacité d'emprunt.

☒ Ces familles seront également sociétaires de la coopérative Péri'S Coop, dont elles acquerront des parts au fur et à mesure de leur remboursement de prêt.

Comme nous pouvons le constater sur le schéma du montage juridique, la solidarité financière aura une place importante, puisque la SAS recherche 100 000 € et les logements conventionnés seront intégrés au projet par la SCI qui sera bailleur privé pour 6 à 7 logements en location.

Pour l'instant Péri'S Coop est un projet, qui nous l'espérons verra le jour prochainement.

Conclusion :

- _ Solidarité financière éthique importante**
- _ Parallèle à faire avec le travail de « Terres de Liens » sur une foncière**
- _ Pour la réhabilitation : aides et subvention possibles – montage juridique de Péri'S Coop**
- _ Pour la construction : aides et subventions moins présentes**

Section III – Scénario III: La mise en place d’un organisme regroupant les acteurs de l’habitat groupé

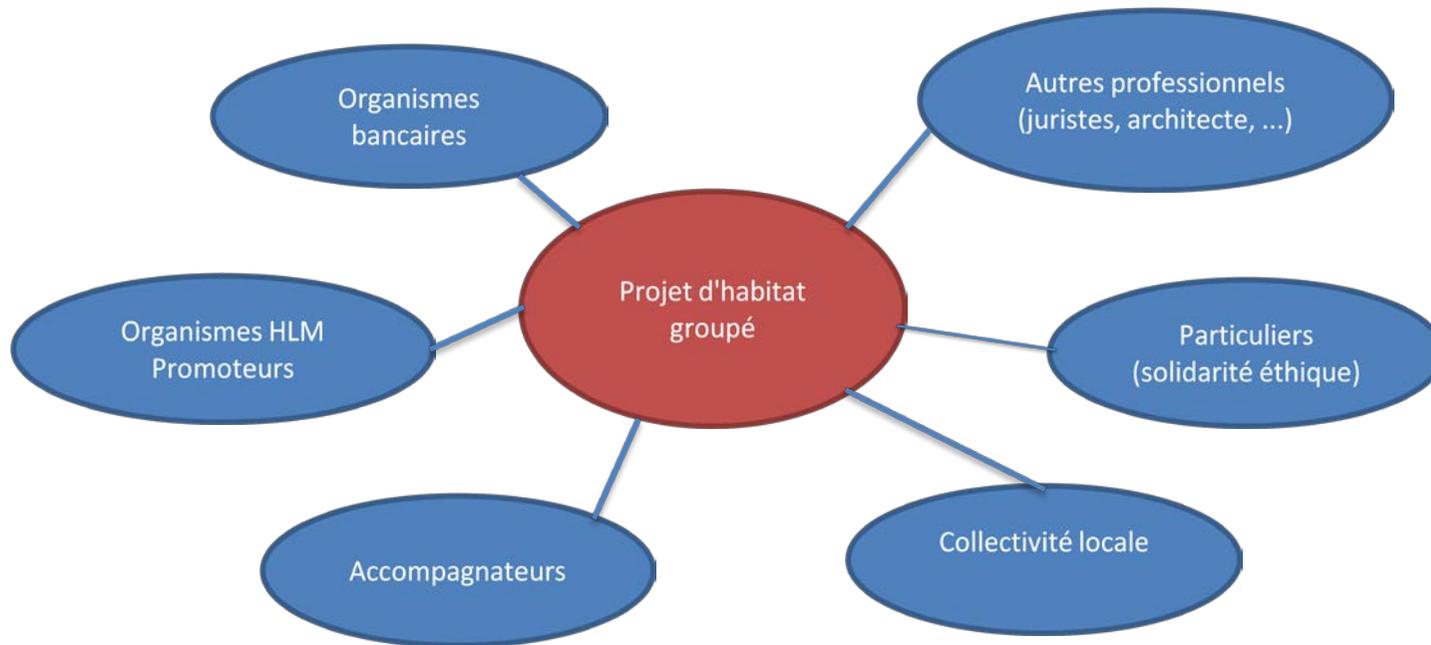
Ce troisième et dernier scénario proposé, est celui qui permettrait de regrouper les acteurs de l’habitat groupé dans une seule et même structure. Nous avons commencé par schématiser les acteurs concernés par ce domaine (I), puis nous avons mis en avant les missions et intérêts qu’aurait cette structure (II), après quoi nous nous sommes interrogés sur la structure juridique adéquate (III).

I – Acteurs concernés :

Comme nous avons pu le voir, de multiples acteurs interviennent dans le processus de l’habitat groupé. Ce multipartenariat utile et parfois nécessaire à la réussite des projets d’habitat groupé, nous l’avons schématisé, afin de visualiser les personnes concernées par ce domaine.

Schéma n° 1 : Schéma non exhaustif des acteurs concernés par l'habitat groupé

Source : Emilie CARIOU.



Comme nous pouvons le constater différents domaines sont représentés : les organismes HLM, le secteur financier, juridique, de l'habitat, l'administration et la société civile.

II – Intérêts et missions d'une telle structure

L'intérêt majeur et la principale mission de cette structure serait d'être une pépinière de connaissances dans le domaine de l'habitat groupé. Avoir en son sein différents acteurs qui sont spécialistes dans un domaine (juridique-bancaire ou autre), et qui peuvent l'articuler avec le domaine de l'habitat groupé serait un gain de temps précieux. En effet, lors de nos entretiens, plusieurs organismes HLM nous ont fait part de l'investissement chronophage que représentait l'habitat groupé. Avec cette structure une personne peut très bien dans un premier temps renseigner et conseiller les porteurs de projets, ou les différents acteurs de l'Habitat intéressés par le concept d'habitat groupé, avant de les envoyer par la suite vers des professionnels ciblés.

En englobant différents acteurs de l'Habitat, cette structure pourrait être un outil de production de logements alternatifs. Alternatif par la place que tiendrait l'habitat groupé, et alternatif aussi par la gestion de cette structure, qui allierait en elle-même des professionnels du bâtiment, avec des architectes, et des collectivités locales,....

Elle pourrait également avoir un ancrage territorial assez fort, pour pouvoir réunir les principaux acteurs connus localement.

Cette structure ne serait pas tournée que vers l'habitat groupé, puisque certes nous avons recensés 231 projets, mais ils sont encore qu'anecdotiques en terme de nombre de logements. Comme nous l'avons remarqué dans le précédent chapitre, il y a aussi d'autres difficultés qui sont présentes, cette structure pourrait ainsi être vue comme un outil collaboratif et coopératif dans le domaine de l'habitat. Ainsi, non seulement il y aurait une mutualisation des connaissances, mais aussi une mutualisation des coûts. Et du fait de ces mutualisations, il pourrait très bien y avoir une externalisation des surcoûts liés aux projets d'habitat groupé (temps, partie commune, matériaux écologiques, ...).

Maintenant que nous avons vu les principales missions d'une telle structure, intéressons-nous au statut juridique.

III- Un statut juridique adéquat : la SCIC ?

Nous avons décidés d'étudier la SCIC, Société Coopérative d'Intérêt Collectif, comme statut juridique. Plusieurs raisons nous ont tournés vers ce choix. D'une part, il s'agit d'une entreprise multi sociétaires, qui peut regrouper différents acteurs qui veulent agir sur un territoire, et d'autre part, elle présente un intérêt collectif et un caractère d'utilité sociale par sa finalité.

La SCIC est reconnue en droit français par la loi du 17 Juillet 2001¹¹⁵ modifiant la loi du 10 Septembre 1947, le décret du 21 Février 2002 et la circulaire du 18 Avril 2002. Ces textes de lois permettent de définir la SCIC comme étant une forme d'entreprise qui permet d'associer différents acteurs (salariés, usagers, collectivités, ...) qui souhaitent travailler ensemble sur un territoire préalablement identifié.

Juridiquement, la SCIC est définie par l'article 19 quiquies de la loi du 17 Juillet 2001, qui précise que :
« Les sociétés coopératives d'intérêt collectif sont des sociétés anonymes ou des sociétés à responsabilité limitée à capital variable régies, sous réserve des dispositions de la présente loi, par le code de commerce.

« Elles ont pour objet la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif, qui présentent un caractère d'utilité sociale ».

Cette entreprise coopérative nous a paru la plus à même de répondre à notre problématique de départ. Elle allie en effet, les intérêts et missions définies plus haut dans le second point. Qui plus est, par l'intérêt collectif et l'utilité sociale¹¹⁶ qui sont ses finalités premières, la SCIC apporte une plus valeur sociale et

¹¹⁵ Loi n°2001-624 en date du 17 Juillet 2001.

¹¹⁶ Ce concept d'utilité sociale a fait l'objet de nombreuses recherches, mais n'est pas encore défini. Pour plus de détails : Daupleix Mathieu : « La SCIC – entre démarche d'utilité sociale et construction de l'intérêt collectif – de l'organisation au territoire » Université Toulouse le Miral, 2001-2002.

sociétale certaine. L'utilité sociale ou plus exactement le caractère d'utilité sociale « *ne découle pas du secteur dans lequel elle [l'institution] exerce son activité, mais bien des conditions dans lesquelles elle l'exerce* ¹¹⁷ ».

Cette forme d'entreprise a d'ailleurs fait l'objet d'un atelier lors des dernières RNHP de Novembre 2010 à Strasbourg, avec comme débat : « Développer l'habitat participatif avec les SCIC ».

Lors de ces rencontres, plusieurs SCIC étaient présentes comme Habitats Solidaires¹¹⁸, INGECOOP¹¹⁹, L'Arban¹²⁰, Domi'Coop¹²¹ ou Urbancoop¹²² et ont pu présenter leur entreprise, leur statut, et leur motivation. Ce fut également un moment où certains ont pu témoigner comme Mr X : « *il était intéressant de regrouper des personnes qui œuvrent dans les secteurs du logement ou de l'aménagement via le champ de l'ESS au travers d'une SCIC. Pour moi, l'expérience de Z montre que même au travers d'un groupement de compétences pour accompagner un groupe de familles, on atteint très vite nos limites, il y a donc un besoin urgent de « mutualiser » les savoir-faire, et cela peut déjà passer par une possible « coopération » des structures existantes ou à créer* ».

Afin de mieux comprendre les modalités de la SCIC par rapport à d'autres statuts de l'ESS, nous vous proposons sur la page suivante un tableau comparatif de différents statuts juridiques présents dans ce domaine, et tiré du site www.scic.coop.fr

¹¹⁷ Conclusions du Commissaire du Gouvernement, M. Delmas-Masselet relatives à l'arrêt du 30 Novembre 1973, Association St Luc/ Clinique du Sacré Cœur, n° 85586-85598, reprises par la circulaire du 18 Avril 2002.

¹¹⁸ SCIC basée à Montreuil (93).

¹¹⁹ SCIC basée à Montpellier (34).

¹²⁰ SCIC basée à Faux La Montagne (23).

¹²¹ SCIC basée à Strasbourg (67).

¹²² SCIC basée à Nice (06).

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?



www.scic.coop

édition du 22 juin 2010

Comparaison de quelques points statutaires ou réglementaires entre la Scic et d'autres statuts juridiques

	Economie sociale			sociétés commerciales ou de forme commerciale			
	Mutuelles	Associations loi 1901 ou 1908	Associations assujetties aux impôts dits "commerciaux" loi 1901 ou 1908	SCIC SA ou SARL	SCOP SA, EARL	SA, SARL, SAS, EURL, EARL	SEM
Porteur de projets	militants	un groupe de personnes initiateur du projet	un groupe initiateur du projet et co-entrepreneur	un groupe initiateur du projet et co-entrepreneur (salariés, bénéficiaires, autres...)	co-entrepreneurs salariés	entrepreneurs	collectivités publiques
Qualité des membres	adhérents de la mutuelle (à partir de 16 ans) (membres soutiens possibles)	membre (actif, d'honneur, soutien, sans droit de vote...)	membre (actif, d'honneur, soutien, sans droit de vote...)	multisociétariat dont obligatoirement salariés et bénéficiaires plus au moins qu'un/d'autre	salariés majoritaires	apporteur de capitaux	personne morale de droit public = entre 51% et 85% du capital autres personnes morales = minoritaires
Nombre minimum d'associés ou d'actionnaires		2	2	3 en SARL 7 en SA	2 en SARL 7 en SA	1 en EURL, EARL, SAS 2 en SARL, 7 en SA	7
Capital	non	non	non	oui	oui	oui	oui
Place des Collectivités Publiques		adhésion possible	adhésion possible	prise de part de capital possible (pas plus de 20% pour les collectivités territoriales et leurs groupements)	non	non	oui
Expression du pouvoir	1 personne = 1 voix modulable possible (délégués de section)	en principe 1 personne = 1 voix mais défini par les statuts	en principe 1 personne = 1 voix mais défini par les statuts	1 personne = 1 voix pondération possible (collèges)	1 personne = 1 voix	1 action = 1 voix	1 action = 1 voix
Pouvoir des salariés	oui	non voire marginalement	non voire marginalement	oui	oui	non (selon Code du travail et des sociétés)	non
Pouvoir des usagers	oui	oui (si adhérent)	oui (si adhérent)	oui	non	non	non
Acquisition de la personnalité morale	immatriculation au registre national des mutuelles (santé) RCS pour mut d'assurances	déclaration en préfecture et publication au JO	déclaration en préfecture et publication au JO	immatriculation au RCS après agrément du préfet de département puis publication liste des Scic au JO	immatriculation au RCS Inscription annuelle de la Scop sur liste ministérielle	immatriculation au RCS	immatriculation au RCS
Publication annuelle des comptes	oui (autorité de contrôle des mutuelles santé)	non sauf si subventions et dons atteignent 153 k€	non sauf si subventions et dons atteignent 153 k€	oui	oui	oui	oui
Révision coopérative	non	non	non	oui	oui	non	non
Distribution des résultats	non	non	non	non sauf avec encadrement très libéral	oui	oui	oui
Partage des réserves	non	non	non	non	non	oui	oui
Impôt IS, TVA, CET (ex TP)	non (taxe spécifique pour mut assurance)	non sauf IS à 24% sur revenus fonciers et placements	oui	oui	oui (avonisation CET)	oui	oui
Taxe sur les salaires (sauf exception)	oui partiel si moins de 30 salariés	oui	non	non	non	non	non
Définition	Association de personnes qui mutualisent les risques de santé ou prévoyance	Convention par laquelle deux ou plusieurs personnes mettent en commun d'une façon permanente leurs connaissances ou leur activité dans un but autre que de partager des bénéfices.	idem que colonne précédente. L'association "assujettie" gère une activité à caractère commercial dans un but autre que de partager des bénéfices	Association autonome de personnes volontairement réunies pour satisfaire leurs aspirations et besoins économiques sociaux et culturels communs au moyen d'une entreprise dont la propriété est collective et où le pouvoir est exercé démocratiquement. La Scic a pour objet la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif, qui présentent un caractère d'utilité sociale	Association autonome de personnes volontairement réunies pour satisfaire leurs aspirations et besoins économiques sociaux et culturels communs au moyen d'une entreprise dont la propriété est collective et où le pouvoir est exercé démocratiquement. (Scop = association de salariés exerçant leur profession et gérant une activité commerciale en commun)	La société est instituée par deux ou plusieurs personnes qui conviennent par un contrat d'affecter à une entreprise commune des biens ou leur industrie en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter. Elle peut être instituée, dans les cas prévus par la loi, par l'acte de volonté d'une seule personne. Les associés s'engagent à contribuer aux pertes.	initiative publique qui associe des partenaires privés pour gérer une activité économique
Objectif	intérêt des membres (interne)	intérêt des membres (interne) et/ou intérêt collectif (externe)	intérêt des membres (interne) et/ou intérêt collectif (externe)	intérêt collectif présentant un caractère d'utilité sociale (interne & externe)	besoins des associés (interne)	intérêt des actionnaires (interne)	intérêt des actionnaires avec mission publique
Responsabilité pouvoir et Représentativité vis-à-vis des tiers	Président(e) et CA	Président(e)	Président(e)	gérant ou DG et CA ou Directoire et CS	gérant ou DG et CA ou Directoire et CS	gérant ou DG et CA, ou Directoire et CS, ou Président (SAS)	DG et CA ou Directoire et CS

Ce statut juridique, dernier né dans le domaine coopératif, a pourtant du mal à prendre son envol. C'est ainsi qu'en 2007, seulement 107 SCIC sont en activité sur le territoire français¹²³, sur le Pays de Brest en 2011, 3 SCIC sont répertoriées¹²⁴.

Conclusion :

_Mutualisation de connaissances et de coûts

_Regroupement d'acteurs

_SCIC : statut adéquat/ un statut spécifique à étudier

Un organisme HLM et un groupe porteur de projet peuvent travailler ensemble. Néanmoins cette relation est parsemée de difficultés ; elles vont de l'intégration des logements conventionnés dans l'habitat groupé, à l'absence de statut juridique adéquat, en passant par la problématique du foncier, et celle du financement des parties communes, ... Quoi qu'il en soit, la plupart des groupes porteurs de projets qui souhaitent intégrer du logement conventionnés via un partenariat avec un organisme HLM, espèrent avoir un montage reproductible.

¹²³ Studio Entraïd' – Mars 2008 « Les SCIC en 2007 ».

¹²⁴ Banks Jessica, « ESS sur le Pays de Brest : caractéristiques de l'emploi salarié », Janvier 2011.

Conclusion

Comme nous avons pu le voir, tout au long de cette étude, cette thématique des logements conventionnés intégrés dans l'habitat groupé, questionne, suscite l'intérêt, la curiosité, la méfiance, ou parfois même le déni, ... quoi qu'il en soit, elle fait interagir les personnes entre elles.

Alors que nous avons sous-titrés ce mémoire par une interrogation, sommes-nous désormais capables s'y répondre ? Concrètement est-ce que la relation entre l'habitat groupé et les organismes HLM est une utopie réalisable et reproductible ?

Aux termes de ces deux parties nous avons démontrés que l'habitat groupé et les organismes HLM sont tous deux inscrits dans l'Histoire, et répondent à des problématiques semblables.

Nous avons remarqués que plusieurs groupes ont liés un partenariat avec un organisme HLM. Pour certains cela a fonctionné, et pour d'autres cela a avorté. Au jour d'aujourd'hui plusieurs montages ont été observés, du plus classique au plus innovant, avec plus ou moins de participation selon les souhaits de chacun, et il s'avère qu'aucun statut ne soit réellement meilleur qu'un autre. Le critère de la réalisation est donc démontré. Ce partenariat habitat groupé / organisme HLM existe et est réalisable.

Il y a, à ce titre, un quatrième scénario que nous n'avons pas développé, mais qui a été discuté en comité de pilotage ; celui qui consiste à passer par les associations de gestion. En effet, certains groupes projets que nous avons recensés se tournent vers cette solution. Nous pouvons ainsi citer Making Hof à Strasbourg qui est en partenariat avec Habitat et Humanisme, ou Habiter Autrement à Besançon (HAB) qui a approché Habitat et Humanisme, l'Association des Paralysés de France et un organisme HLM. Néanmoins, cela était hors du champ d'application de notre étude.

Comme nous venons de le voir, le partenariat entre organisme HLM et porteur de projet est réalisable, pour autant est-il reproductible ?

De nombreux groupes porteurs de projet, comme HAB, ont dans leurs souhaits les plus chers d'avoir un programme reproductible. Or, nous avons pu observer qu'aucun montage n'est

pour l'instant, réellement duplicable. Alors pourquoi ? Différentes propositions peuvent être présentées :

-Premièrement, le mille-feuille législatif statutaire existant en France est complexe et étouffant, dans la mesure où les partenaires devront passer par un double statut (construction – habitation ou parties communes – parties privées). Alors certes des montages ont déjà été réalisés à Angers, à Villeneuve d'Ascq, ou à Villeurbanne, mais ce ne sont qu'une très grande minorité des groupes recensés.

-Deuxièmement, du fait que pour certains organismes HLM, l'habitat groupé reste une alternative anecdotique. Il n'y a donc pas lieu, pour eux, de développer un partenariat avec ces groupes.

-Troisièmement, il y a peu de précédents positifs. Sur tous les groupes recensés qui ont travaillé avec un organisme HLM, il y a un seul groupe sur un programme en location, qui est encore en très bonne relation avec l'organisme HLM.

-Quatrièmement, nous l'avons développé dans la seconde partie, si la majorité des partenariats organismes HLM / groupes porteur existe, c'est en considération d'un cas bien particulier, qui varie à chaque fois. Soit c'est en considération d'une personne, ou d'un projet spécifique, mais ce « quelque chose » totalement subjectif n'est pas reproductible.

La reproduction des montages des projets s'avère complexe, mais pas insurmontable. Certes s'il y avait un statut juridique propre à l'habitat groupé comme la coopérative d'habitants, cela pourrait faciliter la reproduction, de même que s'il existait un outil pour le portage de foncier comme le Groupement Foncier Agricole (GFA)¹²⁵ spécifique à l'habitat groupé, cela faciliterait la reproductibilité. Ce sont des points qu'il serait pertinent de développer.

¹²⁵ Pour plus de détails cf. Annexe n°8.

Tout au long de cette année 2010-2011, de nombreux travaux ont été menés sur la thématique de l'habitat groupé : cela va du montage financier, aux expériences de terrain, en passant par les relations avec les collectivités, ...

Aussi, il a été proposé lors des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (RNHP) de Novembre 2010 à Strasbourg de rédiger un Livre Blanc de l'Habitat Participatif auquel l'ADESS Pays de Brest, avec d'autres associations, participent. Ce dernier, à destination des collectivités se proposera d'informer ou de former ces dernières à l'habitat participatif. Cet ouvrage sera également chargé de faire le constat des expériences passées et en cours, et offrira ainsi méthodes, outils et solutions afin de développer ces initiatives.

Nous avons démarré cette étude par une question que posait Marion BOE, à savoir : « *Pourrions-nous faire passer l'intérêt collectif avant notre épanouissement personnel, notre nature égoïste ? [...] Je voudrais que ce soit de nouveau un exemple pour notre génération ... Habiter en frères*¹²⁶ ». Aux termes de cette présentation, nous avons démontré, et nous pouvons ainsi déclarer, qu'habiter en frères est possible, notamment par l'habitat groupé qui met en avant ses valeurs de solidarités, et d'intérêt collectif.

¹²⁶ Film-documentaire 52', 2008, France 3 Ouest.

Annexes

Annexe 1 : Définitions

En Belgique l'habitat groupé est défini comme : « *un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privés et des espaces collectifs autogérés. Différentes dimensions le caractérisent :*

- *La dimension spatiale : l'habitat groupé est composé d'espaces privés (habitations ou appartements autonomes) ainsi que d'espaces communs (jardin, salle commune, etc.) définis par l'ensemble du groupe.*
- *La dimension sociale : cette dimension est complémentaire à la première puisque qu'elle prône l'épanouissement de la vie sociale (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de l'individu (au travers de sa sphère privée).*
- *La dimension volontariste : la spécificité de l'habitat groupé est qu'il faut avoir la volonté de vivre de manière collective. Ce type d'habitat peut être proposé à un public en difficulté mais celui-ci doit alors faire preuve de volonté afin d'y être intégré.*
- *La dimension philosophique : l'habitat groupé se construit autour d'un projet commun à tous les membres du groupe. (...)*
- *La dimension d'autogestion : les habitants d'un tel habitat sont les gestionnaires de leur lieu et de leur mode de vie (organisation interne, rencontres, tâches, etc.), ce qui varie en fonction du public de l'habitat groupé.*
- *La dimension de temporalité : l'habitat groupé peut répondre à différentes attentes en terme de temporalité (long, moyen, court terme). Il se structure dans le temps avec la possibilité d'évoluer quant à son organisation interne, ses règles, ses projets, ses habitants, etc.¹²⁷ »*

En France, l'habitat groupé n'a pas de définition juridique, c'est pourquoi il y a un amoncellement de définitions. Bien souvent pour parler d'habitat groupé, on utilise les termes d'habitat solidaire, d'habitat participatif, d'habitat coopératif, de coopératives d'habitants, ... Chaque concept recouvre des critères, que nous allons tenter de définir ci-dessous.

¹²⁷ Définition issue du site : <http://cohabitat.fr/>

- **L'habitat groupé** tel que nous l'avons défini en comité de pilotage correspond à un assemblage de critères, dont la définition peut être la suivante : « *tout projet collectif de logements (en accession ou en location- avec ou sans mise en place de logements conventionnés) dont les habitants s'impliquent dans la promotion et la gestion (mutualisation des finances, des espaces, des services, du temps, ...) pour créer un lieu de vie solidaire, écologique, adapté et pérenne* ».

- **L'habitat solidaire** est un concept plutôt connu en Bretagne, où la réflexion menée sur l'habitat se veut la plus large possible, englobant ainsi une grande majorité de la population. C'est d'ailleurs en Région Bretagne que les partenariats avec les organismes HLM sont les plus forts, puisque sur les 21 organismes HLM que nous avons recensés, 9 organismes sont situés dans la Bretagne historique (incluant ainsi la Loire Atlantique – sinon le chiffre se porte à 8).

- **L'habitat participatif** est un concept qui est basé sur le principe de l'entraide surtout dans le domaine de l'autoconstruction, entendue au sens où plusieurs familles se regroupent et s'organisent dans le but de construire leurs logements.

- **L'habitat coopératif** est une forme d'habitat groupé, qui repose sur :
 - Un système juridique spécifique qui suppose la sortie du système spéculatif, et l'entrée dans la propriété collective. Ainsi il peut revêtir différentes formes.
 - Un système de démocratie coopérative, selon le principe 1 homme = 1 voix.
 - Un système porteur de valeurs sociales telles que la mixité, l'intergénérationnalité, ...
 - Et un système empreint d'une forte conscience environnementale et écologique.

- **La coopérative d'habitants** est définie selon Habicoop comme « *Une société coopérative d'habitants [qui] 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 démocratie¹²⁸* ».

¹²⁸ Définition issue du site www.habicoop.fr

Annexe 2: Extraits de l'Essor¹²⁹

TRENTE MOIS APRES

Le 15 Décembre 1950, quelques gâs fondaient l'Association d'Autoconstruction " Les Abeilles ".

Trois mois après, cent pioches s'attaquaient aux premiers talus des champs incultes de Prat-ar-Rouz. Une grande aventure commençait

Nous nous rappelons tous de ces premiers contacts où parfois l'enthousiasme suppléait à l'habileté, où l'on se retrouvait le soir "crevé" mais content.

Trente mois se sont écoulés. Nous n'allons pas dressé un bilan. La Cité est là, telle que nous l'avons voulue. L'année prochaine la verra s'animer à travers nous-mêmes et nos gosses. Mais nous ne parviendrons pas à cet ultime stade sans mal. Contrairement à ce que certains pensent, "Les carottes ne sont pas cuites"..De graves difficultés financières nous attendent et nous aurons vraisemblablement au début de l'année prochaine une passe très critique à franchir. Tout constructeur sait que les queues de chantier sont toujours pénibles.

C'est pourquoi, nous n'avons pas le droit de fausser notre optique en voyant le chantier à travers notre construction. Des positions personnelles se font jour telle celle-ci :

" Que les autres soient contents ou pas, mais j'habiterai ma maison à la fin de l'année."

Eh bien non ! Il n'y aura pas de foire d'empoigne dans notre Société. Il faudra accord préalable du Conseil d'Administration avant toute occupation. Que celui qui désire jouer au "squatter" sache qu'il subira irrémédiablement :

- L'expulsion immédiate des lieux par ordonnance judiciaire.
- L'exclusion de la Société avec remboursement des apports.

L'intérêt de tous comme celui de la Société, réside dans l'occupation la plus rapprochée possible des habitations. Encore faut-il que les constructions soient habitables. !

Tous, nous savons que des situations sont particulièrement tragiques mais, quoiqu'il en soit, il serait contraire à l'esprit qui nous anime, et aux fondements de notre Association, que quiconque prétende agir de sa propre autorité alors que, pendant trois ans, il a eu besoin et il a profité du concours des autres.

Tout ceci nous amène à répéter une fois de plus que la remise totale et définitive de notre expérience dépend de facteurs moraux qui s'appellent la solidarité, l'amitié et la confiance.

.../...

¹²⁹L'Essor n° 11 de Septembre 1953 - Issu du fonds documentaire de Marion Boé.

Annexe 3 : Charte initiale du MHGA¹³⁰

**CHARTRE DU MOUVEMENT DE L'HABITAT
GROUPE AUTOGERE**

1. PRINCIPES DIRECTEURS

Le Mouvement est constitué par les groupes de familles ou d'individus ayant fait construire ou s'appropriant à construire, ou transformer leur habitat pour lui donner les caractéristiques suivantes :

- 1. Chaque groupe a une taille limitée (environ cinq à dix logements) de manière à permettre une connaissance mutuelle véritable et des prises de décisions collectives.
Le groupe élabore collectivement son habitat. Il reste maître des décisions concernant la conception et la gestion de son habitat.
Plusieurs groupes peuvent se fédérer pour réaliser des opérations de plus grande taille.
- 2. Une partie du budget de construction est affectée à des locaux et des installations communes permettant à une vie de groupe de s'y développer (environ 10 à 20% de la surface construite).
- 3. Le groupe ne cherche pas à s'isoler du reste de la société et les espaces communs qu'il s'est donnés sont considérés comme lieux de relation privilégiés avec les différentes associations et les individus qui participent à la vie sociale du quartier ou de la commune.
- 4. Lors de sa constitution, comme plus tard, le groupe tente de rompre le système de ségrégation sociale dans lequel nous vivons. Ceci se traduit lors de la formation du groupe, par le rassemblement autour d'objectifs communs plutôt que de « goûts » communs. Et par la mise en œuvre de tous les moyens possibles pour atteindre la même qualité de l'habitat, quel que soit le niveau de revenus.
Ceci se traduit aussi pour chacun par le respect et l'écoute de langages et de sensibilités différentes et la transformation progressive de la peur en plaisir de la différence.
- 5. Pendant la période d'élaboration du projet, comme par la suite, le groupe fonctionne en autogestion.
Ce mot est utilisé pour désigner la recherche d'une véritable égalité de pouvoir qui respecte les différences.
Il sous-entend les règles de fonctionnement suivantes :
 - Les décisions qui concernent le groupe sont prises par le groupe suivant la loi de la majorité.
 - Les familles et les individus restent maîtres des décisions qui ne concernent qu'eux.
 - Les tâches et les responsabilités sont réparties entre les différents membres du groupe et chacun a droit à l'initiative.
 - Les tâches et les responsabilités tournent fréquemment.

2. ROLE DU MOUVEMENT DE L'HABITAT GROUPE AUTOGERE

Le Mouvement est au service des groupes et des personnes qui veulent réaliser ce type d'habitat et de ceux qui y vivent déjà. Son rôle peut être résumé sous trois rubriques :

1. Faciliter la rencontre des personnes désirant réaliser ce type d'habitat et la constitution de groupes capables d'entreprendre la démarche proposée.
2. Assurer auprès des groupes qui en font la demande des missions de conseil sur les problèmes fonciers, juridiques et organisationnels, techniques, nécessaires à la réalisation de cet habitat. Servir de liaison entre les différents groupes. Rendre utilisable pour les autres l'expérience de chaque groupe.
3. Assurer auprès des municipalités, des maîtres d'ouvrages sociaux et de tout groupe souhaitant favoriser cette démarche, des missions de formation, d'information ou de conseil, pour le développement de l'habitat groupé autogéré.
4. Intervenir auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales, du Mouvement de l'Habitat Social et de tout groupe, parti, syndicat, ou association intéressés à notre démarche pour aider au développement de ce type d'habitat.

3. ORGANISATION DU MOUVEMENT.

Le Mouvement respecte dans sa propre organisation les principes de l'autogestion :

- Autonomie des groupes de base dans le cadre de la Charte du Mouvement.
- Coordinations régionales qui décident des actions à entreprendre au niveau régional.
- Coordination nationale qui décide des actions à entreprendre au niveau national, suivant les orientations fixées par l'Assemblée générale du Mouvement réunie chaque année.
- Chaque groupe de coordination applique les règles de fonctionnement qui ont été énoncées ci-dessus pour les groupes d'habitants : distribution et rotation des tâches et des responsabilités, équilibre des décisions de groupe et des initiatives individuelles.

Adoptée en 1978, cette charte reflète l'espoir de l'époque, et ne prend évidemment pas en compte les développements ultérieurs du locatif

¹³⁰ Issu de BONNIN Philippe (sous la direction): « Habitats autogérés M.H.G.A. » 1983 p : 29.

Annexe 4 : Extraits de la convention

entre Les Crieurs et la SLE¹³¹

Aspects juridiques :

Tout en se situant dans le cadre de la réglementation HLM, le groupe chercherait à promouvoir une formule qui le reconnaisse en tant que tel. Si la location des appartements se fait individuellement, la location des locaux communs se ferait par l'intermédiaire d'une association 1901 constituée par les habitants.

Préambule :

En signant la présente convention la S.L.E. et le groupe d'habitants constitué en Association

« Les Crieurs » entendent inaugurer et favoriser le développement d'une nouvelle forme d'habitat dans le logement social. L'originalité de la démarche consiste à affirmer l'importance des relations de voisinage intermédiaires entre le logement privatif et le quartier. Ce faisant les deux parties signataires contribuent à la reconnaissance du droit effectif de choisir ses voisins, de gérer ensemble les espaces communs renforçant ainsi la vie du groupe, de participer à la conception, mise en œuvre et gestion de son logement.

Considérant l'état présent de la réglementation en vigueur, et voulant éviter la mise en place de privilèges particuliers. Les deux parties signataires s'entendent pour considérer que la présente convention est susceptible d'évoluer avec la dite réglementation.

Article 2 :

Les locaux concernés par la présente convention sont constitués d'une part, de 9 appartements loués privativement aux ménages membres de l'association à titre de résidence principale. Ces 9 appartements, avec les 9 emplacements correspondants de parking souterrain, ont fait l'objet d'aménagements spéciaux (étudiés d'ailleurs directement par l'association avec l'architecte). D'autre part, des espaces communautaires suivant décomptés de surface corrigée ci-joints pour fonder le calcul des loyers et la répartition des charges.

Article 4 :

Si l'un des locataires vient à quitter son logement, l'association propose un nouveau locataire à la SLE : celle-ci peut refuser la proposition qui lui est faite (réglementation quant au plafond de ressources et à l'occupation.) La SLE se réserve le droit de désigner elle-même le nouveau locataire si l'appartement reste inoccupé plus de trois mois, l'association et chacun de ses membres assurant le paiement des loyers, taxes et charges pendant ces trois mois de vacance. Un avenant à la présente convention prendra acte du changement de la composition de l'association. Cependant, compte-tenu de la stabilité dans leur logement escomptée des membres de l'association et de l'économie de gestion qu'il en résultera pour la SLE (économie de constat des lieux et de la remise en état du logement au départ des locataires, de perte de loyers et charges par vacance éventuelle et de travaux administratifs entraînés par le changement de locataire), la SLE accepte, au cas où le premier départ interviendrait plus de douze mois après la mise en location des 9 logements et espaces communautaires, de garder à sa charge l'équivalent d'une mensualité du logement moyen, soit 147m² de surface corrigée. Après douze nouveaux mois de stabilité totale, la SLE pourrait à nouveau accepter cette prise en charge.

¹³¹ Issu de BONNIN Philippe (sous la direction): « Habitats autogérés M.H.G.A. » 1983 p : 88.

Annexe 5 : Recensement des habitats groupés en France¹³²

N° Département	Département	Région	Nom	Lieu	Nom du contact	Organisme HLM - Logement social	Statut juridique	Etat
2A	Corse du Sud	Corse	Ekoïlo	Ajaccio	Hugues F.J. Rolland	Non	Association 1901	En cours de construction
4	Alpes de Haute Provence	PACA	Les colibris	Foulcarquier	Estelle Bessin-Chirié	Oui	en réflexion (SCIA-SCIAPP- Asso)	En réflexion – agrandissement du groupe
4	Alpes de Haute Provence	PACA	Les terres blanches	Pierrevert	Françoise Lely	Non	SCIA – Association	En constitution
5	Hautes Alpes	PACA	Habrico	Briançon	Claire Gondre	Non	En réflexion	Recherche de statuts + terrain
5	Hautes Alpes	PACA		Embrun ?	Claire Calvet	Envisagé	En réflexion	DEBUT
5	Hautes Alpes	PACA		Gap		Pas d'infos	Pas d'infos	Projet en esquisse
6	Alpes Maritimes	PACA	Hédina	Biot	Patrick Chagneau	pas d'infos	charte existante – SCI (en réflexion)	Démarrage de la construction : 2011
6	Alpes Maritimes	PACA	Eco nature	Cannet	Ecohabitons 06	Pas d'infos	Pas d'infos	DEBUT
7	Ardèche	Rhône- Alpes	Habitat Groupé à Beaumont	Beaumont	Fabrice Ménard	Oui	SCIAPP	En recherche de partenaires
7	Ardèche	Rhône- Alpes	Eco hameau Cintenat	St Etienne de Serre	Alja Daribère	Non	Association syndicale libre	Construit
7	Ardèche	Rhône- Alpes	Eco hameau Measolle	St Michel de Chabrillanoux	Agnès Souville	Non	Association syndicale libre	En constitution
7	Ardèche	Rhône- Alpes	Eco hameau St Jean Chambre	St Jean Chambre	Alja Daribère	Non	Association syndicale libre	En constitution
7	Ardèche	Rhône- Alpes	Le hameau des buis	Berrias-et-Casteljau	Sophie Rahbi	Non	Société civile	Construit
8	Ardennes	Champagne-Ardenne	EVA 08	Maubert Fontaine	Jean Watier	Envisagé	Pas d'infos	recherche de statuts
9	Ariège	Midi – Pyrénées	Péri's coop	Pamiers	Bernard Brunet	Oui – privé	SAS (modèle Village Vertical) – SCI – Copropriété	immeuble identifié – compromis de vente juin 2011 ?
11	Aude	Languedoc-Roussillon	Habitat coopératif	Ventenac Cabardès	Patricia, AERA	Oui	SCI	DEBUT
13	Bouches du Rhône	PACA	Amidacoté	Aix-en-Provence				
13	Bouches du Rhône	PACA	Habitat Urbain Coopératif à Marseille	Marseille		Pas d'infos	Pas d'infos	
13	Bouches du Rhône	PACA	Masado	Aix-en-Provence	Marie-Françoise	Non	Pas d'infos	Recherche de partenaires
13	Bouches du Rhône	PACA	Terre des initiés	Aix-en-Provence	Séraphine Aloisio	Non	Pas d'infos	Construction démarrée en 2010
13	Bouches du Rhône	PACA	Utopia			Non	Pas d'infos	
13	Bouches du Rhône	PACA	Corail	L'estaque	Pierre Levy	Non		opportunité foncière

¹³² Recensement non exhaustif des habitats groupés en France, en date du 21 Juillet 2011.

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

								sur l'Estaque.
13	Bouches du Rhône	PACA	Ecoquartier Aureille	Aureille		Non	Pas d'infos	En réflexion –
13	Bouches du Rhône	PACA	Projet à Fuveau	Fuveau	Béatrice Chauvin	Pas d'infos	Pas d'infos	DEBUT
14	Calvados	Basse-Normandie	Les z'écobatisseurs	Louvigny	Christian Gourdeau		SCCC / copropriété	les bâtiments sont construits
17	Charente Maritime	Poitou – Charente	La Solinière	Saintes	Paul Montariol	Non	Pas d'infos	En recherche de terrain
17	Charente Maritime	Poitou – Charente	Hélioterre	Bernay-Saint-Martin	Anne-Marie Martin	Pas d'infos	Pas d'infos	En cours de construction
17	Charente Maritime	Poitou – Charente	Écohabitants et AMAP "dés deux mains".	La Rochelle	jean philippe Oudot	Pas d'infos	Pas d'infos	
17	Charente Maritime	Poitou – Charente	Groupe à Tasdon	La rochelle (quartier)		Pas d'infos	Pas d'infos	DEBUT
18	Cher	Centre		Vignoux sous les Aix	Dominique Mazzaresé	envisagé		En constitution – terrain acquis
21	Côte d'Or	Bourgogne	Habitat et Humanisme 21	Agglomération dijonnaise	Jean-Pierre Pilverdier	Oui (Habitat et Humanisme - HH)	Société foncière Habitat et Humanisme	Financement en réflexion
21	Côte d'Or	Bourgogne	HG intergénérationnel	Bretenièrre	Michel Tuizat	Pas d'infos	Pas d'infos	Recherche de partenaires – DEBUT
22	Côtes d'Armor	Bretagne	Eco-quartier du Penthièvre	Penthièvre	Eric Perquis	Envisagé	pas d'infos	En phase de réflexion
22	Côtes d'Armor	Bretagne	Lanvallay	Lanvallay	Bruno Ricard	Pas d'infos	Pas d'infos	En phase de réflexion
22	Côtes d'Armor	Bretagne		Lannion	Jean Cochard			Construit en 1982
23	Creuse	Limousin	Ecoquartier de Faux la Montagne	Faux la Montagne	Jérémy Veyret / Mairie	Oui	SCIC potentielle	En étude.
24	Dordogne	Aquitaine	Lo paratge	St Julien de Lampon	Lilianne Battait	Pas d'infos	Pas d'infos	
24	Dordogne	Aquitaine	Ecolieu du Bergeracois			Non		recherche de terrain
25	Doubs	Franche-Comté	Habiter Autrement à Besançon (HAB)	Besançon	Aude Menigoz	Envisagé / Habitat 25	SARL (loi de 1947)	Rédaction du cahier des charges.
26	Drôme	Rhône- Alpes	Ecoravie	Dieulefit	Laurence Girard	Drome Aménagement Habitat	En réflexion	Le terrain n'est pas en Zone Urbanisée.
26	Drôme	Rhône- Alpes	Ecoîlot	Romans sur Isère		envisagé	En réflexion	En réflexion –
26	Drôme	Rhône- Alpes	Habiterre	St Julien en Quint	Marc Bodinier	Non	SCI Habiterre	Architecte choisi
29	Finistère	Bretagne	Ecocum	Loperhet	Benoist Deschamps	Aiguillon Construction	SCI – copropriété Stemmer	En cours de construction
29	Finistère	Bretagne	Ekoumène	Brest	Nicolas Filloque	Non	SCI – Association	Achat de terrain
29	Finistère	Bretagne	Le verger	Morlaix	Véronique Javoise	Pas d'infos	Pas d'infos	En phase de réflexion
29	Finistère	Bretagne	Habitat groupé « Le pilier Rouge »	Brest	Elisabeth Tinévez	Brest Métropole Habitat	Association (service médico-social)	Construit
29	Finistère	Bretagne	Coopératives d'habitants « Finistère Sud »			Oui	Rédaction d'une charte en cours	En constitution – DEBUT
29	Finistère	Bretagne	La maison des babayagas	Brest	« Rien sans elles »			DEBUT
29	Finistère	Bretagne	Eco habitat groupé à Carhaix	Carhaix	Bernadette Laroque	Pas d'infos	Pas d'infos	DEBUT

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

30	Gard	Languedoc-Roussillon	Ecohabiter à Uzège	Uzès	M. Nicolas	Non	Pas d'infos	En constitution
30	Gard	Languedoc-Roussillon	Association Ecohabiter en Gardonnenque	Maressargues	Paul Fourtune	Oui	Pas d'infos	Etude de faisabilité – REGAIN
30	Gard	Languedoc-Roussillon	Imaginons ensemble Maruejols-lès-gardon	Maruejols-lès-gardon	Stefan Singer / Mairie	Pas d'infos	Pas d'infos	DEBUT
30	Gard	Languedoc-Roussillon	Puits de Rouille	Nîmes	Ecohabiter 30	Pas d'infos	Pas d'infos	Recherche de partenaires
30	Gard	Languedoc-Roussillon	HG à Soudorgues	Soudorgues	Nicolas Aymone	Oui	SCIAPP	Etude de faisabilité
31	Haute Garonne	Midi – Pyrénées	Mange-Pomme	Ramonville		Société HLM Les chalets	Pas d'infos	Construit
31	Haute Garonne	Midi – Pyrénées	La Salade (habitat coopératif en rénovation centre-ville ou construction neuve en éco-quartier)	Toulouse	La jeune pousse	Oui	SCIAPP – coopérative d'habitants	Terrain identifié
31	Haute Garonne	Midi – Pyrénées	Entre Toits	Proche Toulouse		Oui	SCIC	recherche de terrain
31	Haute Garonne	Midi – Pyrénées		Revel		Non	En réflexion	Terrain identifié
31	Haute Garonne	Midi – Pyrénées	HG du Canal	Ramonville	Claire Moutin	Non	En réflexion	En phase de réflexion
31	Haute Garonne	Midi – Pyrénées	Utopons	Sud Toulousain	Nicolas Froissart	Pas d'infos	Pas d'infos	En réflexion –
31	Haute Garonne	Midi – Pyrénées	Arbram	Toulouse	AERA	Patrimoine Languedocienne	SCIAPP	fin de construction 2012
31	Haute Garonne	Midi – Pyrénées	La jeune pousse (Habitat Coopératif en rénovation centre-ville ou construction neuve en éco-quartier)	Toulouse	Thomas Berthet	Oui	coopérative d'habitants – SCI	Financement en réflexion
32	Gers	Midi – Pyrénées	Ecoquartier à l'isle arné	l'isle arné	Gérard Vivès	Pas d'infos	Pas d'infos	10 terrains de 1500 m².
32	Gers	Midi – Pyrénées	Habitat coopératif dans le Gers	l'isle jourdain	Armelle Huitric	Pas d'infos	coopérative d'habitants	DEBUT
33	Gironde	Aquitaine	H Nord	Bordeaux		envisagé	En réflexion	Terrain trouvé ?
33	Gironde	Aquitaine	Un éco hameau en Sud Gironde		Marc Alexis Morelle	Envisagé	Pas d'infos	
34	Hérault	Languedoc-Roussillon	Habiter c'est choisir	Montpellier	Stefan Singer	Non	En réflexion	En constitution
34	Hérault	Languedoc-Roussillon	Eco quartier Bédarieux	Bédarieux		Non	Association 1901	En réflexion –
34	Hérault	Languedoc-Roussillon	Le G.I.P Péri urbain des « intéressés de l'Ouest »	Montpellier	Ecohabitons	Pas d'infos	Pas d'infos	Recherche de partenaires
34	Hérault	Languedoc-Roussillon	Groupe projet Basse Cévennes		Ecohabitons	envisagé	Pas d'infos	En constitution – DEBUT
34	Hérault	Languedoc-Roussillon	Groupe Vailhauquès	Vailhauquès	Diane Jacquet	Pas d'infos	Pas d'infos	En constitution – DEBUT
34	Hérault	Languedoc-	Projet urbain	Montpellier	Chrystèle	Non	Pas d'infos	En constitution

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

		Roussillon	Montpellier Croix d'argent					
34	Hérault	Languedoc-Roussillon	Projet Ouest Montpellier	Montpellier	Thierry Chauvet	Pas d'infos	Pas d'infos	En constitution
34	Hérault	Languedoc-Roussillon	Projet Prades Le Lez	Montpellier		Non	Pas d'infos	dépôt du PC en 2011
35	Ille et vilaine	Bretagne	Le Gille Pesset	Betton		Non	Copropriété	Construit en 1972
35	Ille et vilaine	Bretagne	La petite maison	Rennes	Pierre-Yves Jan	Non	SCCC – copropriété	Construit en 1987
35	Ille et vilaine	Bretagne	Les Courtils	Bazouges sous Hédé		OPAC 35 – Habitat 35	Pas d'infos	Construit
35	Ille et vilaine	Bretagne	Les Courtils II	Bazouges sous Hédé	Céline Durand	Pas d'infos	SCCC – copropriété	En cours de construction
35	Ille et vilaine	Bretagne	Eco hameau du Nouvel Air	Montreuil Le Gast	Stéphane Plessis	Oui	Association – SCIC	En étude – début de construction 2012
35	Ille et vilaine	Bretagne	Eco hameau de Chevaigné	Chevaigné	Parasol	Coop de construction	Copropriété	En cours de construction
35	Ille et vilaine	Bretagne	Les pousses urbaines	Rennes	Marine Soyer	Non	En réflexion	A la recherche d'un terrain
35	Ille et vilaine	Bretagne	Les graines urbaines	Rennes	Isabelle Rabiniaux	envisagé	En réflexion	En réflexion –
35	Ille et vilaine	Bretagne	Les amis de Max	Rennes	Delphine Guay	Pas d'infos	pas d'infos	en attente d'un prix pour le terrain
35	Ille et vilaine	Bretagne	Habiter autrement	Rennes	Nadège Baire	Non	Copropriété	achat de terrain en cours
35	Ille et vilaine	Bretagne	Habitat solidaire à Clayes « Les bosquets »	Clayes	Mme Chaumet	Promoteur immobilier – Territoires	Pas d'infos	En constitution – DEBUT
35	Ille et vilaine	Bretagne	Les petites perrettes	La chapelle chaussée				
35	Ille et vilaine	Bretagne	Victor Rault	Rennes	Parasol	Coop de construction	Pas d'infos	DEBUT
35	Ille et vilaine	Bretagne	Projet à St Gilles	St Gilles		Archipel Habitat	Pas d'infos	DEBUT
37	Indre et Loire	Centre	Autopromotion immobilière écologique à Villaines-les-rochers	Villaines-les-rochers	Le maire : Philippe Beauvillain	Oui	En réflexion	En constitution – terrain acquis
38	Isère	Rhône- Alpes	Hacolé	Grenoble	Franck Montaudon	Oui	charte existante	Terrain identifié
38	Isère	Rhône- Alpes	Ecolots	Voiron	Marc Lessourd	Oui	En réflexion	en prospection de terrain
38	Isère	Rhône- Alpes	Les potiront	Ballbin ou Gillonnay	Bénédict Leclerc	envisagé	En réflexion	Choix entre 2 terrains
38	Isère	Rhône- Alpes	Maison des collines	Grenoble	Christiane Chateaufieux	Oui	En réflexion	recherche de terrain
38	Isère	Rhône- Alpes	Les toits liés	Entre Crolles et Le Touvet		envisagé	charte existante	Terrain en vue
38	Isère	Rhône- Alpes	Eco hameau Chabeaudière	St Antoine L'abbaye	Michel Nodet	Non	parties privées + ASL	PC accordé mars 2011 – début des travaux
38	Isère	Rhône- Alpes	La Mure	La Mure	Catherine Barge	Pas d'infos	Pas d'infos	En constitution – DEBUT
38	Isère	Rhône- Alpes	DO-MI-SI-LA-MI	Grenoble		Non	Pas d'infos	Début des travaux 2011-
38	Isère	Rhône- Alpes	Chaudenou l'hameau	Chaudenou	Claire Hollard	Non	Pas d'infos	En réflexion –

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

			vert					
38	Isère	Rhône- Alpes	La Salière	Grenoble		Non	Indivision – Copropriété	Construit
38	Isère	Rhône- Alpes	Les eco lots	Voiron	Monique Demontanier	Oui	En réflexion	recherche de terrain
38	Isère	Rhône- Alpes	Hélix	Meylan	site MHGA	Oui	OPAC promoteur	Construit
38	Isère	Rhône- Alpes	L'écolieu tilia et compagnie	Saint Laurent en Beaumont		Pas d'infos	SCI	Construit
38	Isère	Rhône- Alpes	Le projet des granges	Pontcharra	Christophe ou Laurence	Non	charte existante	DEBUT
38	Isère	Rhône- Alpes	Habitat coopératif à Allevard	Allevard	Vincent Bleyenheuft / Mairie	Pas d'infos	Pas d'infos	DEBUT
38	Isère	Rhône- Alpes	Les Béalières	Meylan	Mairie de Meylan	Oui (38 %)		Construit
38	Isère	Rhône- Alpes	Grain de folie	Saint Martin d'Hères		Non	Copropriété	Construit en 1994.
38	Isère	Rhône- Alpes	La traverse	Grenoble		Envisagé	SCI / copropriété	En réflexion –
38	Isère	Rhône- Alpes	le passage	Grenoble		Pas d'infos	Pas d'infos	Construit.
38	Isère	Rhône- Alpes	Les naïfs	Meylan	Charles Fourrey	Pluralis	Convention Organisme HLM/ Association	Construit.
38	Isère	Rhône- Alpes	La Viorne	Villefontaine		Pluralis	Pas d'infos	Construit.
38	Isère	Rhône- Alpes	Grange ancienne	Seyssinet Pariset	Florent Brique	Pas d'infos	Pas d'infos	
39	Jura	Franche-Comté	Habiter Autrement	Lons le saunier	Julien Da Rocha	envisagé	En réflexion	En réflexion – DEBUT
39	Jura	Franche-Comté	Créons une coopérative d'habitants à Saint-Lupicin	Saint Lupicin	Yves Morvézen	Pas d'infos	coopérative d'habitants	
40	Landes	Aquitaine	Cohabitat Mimizan	Mimizan		Non	Association 1901 (GRT Coopabois)	Recherche de partenaires
42	Loire	Rhône- Alpes	HG écologique à Saint Etienne	Saint Etienne	Delphine et Gaël Plattard	Non	Pas d'infos	Recherche de partenaires
42	Loire	Rhône- Alpes	Les castors Desjoyaux	Saint Etienne		PAs d'infos	Pas d'infos	Etudes faites
44	Loire-Atlantique	Pays de la Loire	Les petits moulins	Rezé	Marylène Briand	Harmonie Habitat	SCIA – Copropriété	En cours de construction
44	Loire-Atlantique	Pays de la Loire	Le hameau des champs	Rezé		Harmonie Habitat	En réflexion	Vente du terrain début 2011 – travaux fin 2011
44	Loire-Atlantique	Pays de la Loire	Le pré aux graines	Nort sur Erdre	Bruno Ligonnière	Non	Pas d'infos	Construit
44	Loire-Atlantique	Pays de la Loire	Le clos d'Emile	Bouvron	Jacques.	Non	SARL l'aménageur bioclimatique	La SARL est le promoteur – en cours de construction.
44	Loire-Atlantique	Pays de la Loire	Eco hameau St Herblain	St Herblain	Bruno Ligonnière	Oui	en réflexion – coopérative d'habitants	En constitution
44	Loire-Atlantique	Pays de la Loire	Trico	Nantes		Oui	Pas d'infos	En réflexion – en approche des collectivités
44	Loire-Atlantique	Pays de la Loire	Eco lieu à Saint	St Nazaire	Patrice Claude	Oui	en réflexion (SCI)	En réflexion –

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

			Nazaire					
44	Loire-Atlantique	Pays de la Loire	Les prés marais	St Herblain	Bruno Ligonnière	Non	Pas d'infos	répond à un appel à projet pour un terrain
44	Loire-Atlantique	Pays de la Loire	Le groupe PHARE	St Nazaire	Yvon Audel / Claude Patrice	Non	Pas d'infos	recherche de terrain
44	Loire-Atlantique	Pays de la Loire	Le Blanc Verger	Sucé sur Erdre		Non	Pas d'infos	achat du terrain pour l'automne 2011
44	Loire-Atlantique	Pays de la Loire	Le vignoble nantais	Région nantaise	Laurent Billaud	Non	Pas d'infos	DEBUT
44	Loire-Atlantique	Pays de la Loire	Bottière	Bottière-Chénaie	Olivier Censetti	Pas d'infos	Pas d'infos	Auto-promotion accompagnée
45	Loiret	Centre	Zéco-Habitat	Orléans	virginie Bourdin	Pas d'infos	Pas d'infos	En réflexion –
46	Lot	Midi – Pyrénées	Eco hameau d'Andral	Andral	Christiane	Oui	SCI	permis d'aménager déposé
48	Lozère	Languedoc-Roussillon	Hameaux durables en Cévennes	Tarnon-Mimente	Sandrine Bouyjou-Cendrier	Non	Association 1901	
48	Lozère	Languedoc-Roussillon	Création d'une Coopérative d'habitants (CH) à Choisinets	Saint Flour de Mercoire		Envisagé	Association – CH	Recherche de partenaires
49	Maine et Loire	Pays de la Loire	Habitat Différent	Angers		Le Toit angevin	Copropriété	Construit en 1987
49	Maine et Loire	Pays de la Loire	Eco-quartier « Les prés »	Angers	Denis Héroguel	ESH Le val de loire	Copropriété	Début des travaux 2011- entrée 2012
49	Maine et Loire	Pays de la Loire	Biloba	Villeveque	Gildas Gaboriau	Envisagé	SCCC	Terrain acquis
49	Maine et Loire	Pays de la Loire	Projet immobilier écologique		Frantz Degrigny	Pas d'infos	Pas d'infos	DEBUT
49	Maine et Loire	Pays de la Loire	Les provins	Ecoulfuant		Pas d'infos	Pas d'infos	livraison des logements 2012
49	Maine et Loire	Pays de la Loire	Regain – Anjou	Angers		Pas d'infos	Pas d'infos	DEBUT
49	Maine et Loire	Pays de la Loire	La monnaie	Les ponts de cé		Pas d'infos	Pas d'infos	DEBUT
49	Maine et Loire	Pays de la Loire	Anjou écohameaux			Pas d'infos	Pas d'infos	DEBUT
54	Meurthe et Moselle	Lorraine	Groupe Malzeville (Nancy)	Malzeville	Bernard Tauvel	Envisagé	Pas d'infos	En réflexion –
54	Meurthe et Moselle	Lorraine	Utipi part en campagne	Nancy	Utipi	Non	Pas d'infos	En réflexion –
54	Meurthe et Moselle	Lorraine	Eco-ilôt	Nancy	Bernard	Meurthe et Moselle Habitat – Opac 54	Pas d'infos	En recherche de partenaires
56	Morbihan	Bretagne	Eco-hameau « Oglenn ar vourc'h »	Silfiac		Oui (Armorique Habitat et Bretagne Sud Habitat)	Pas d'infos	Construit en 2006
56	Morbihan	Bretagne	Le Merisier	Guidel	Philippe Yven	Non	Pas d'infos	En constitution – DEBUT
56	Morbihan	Bretagne	Le Manio	Lorient	Philippe Yven	Non	Pas d'infos	En constitution – DEBUT
56	Morbihan	Bretagne	Eco-hameau de Lézevry	Plouhinec	Yvonne et Alain	Non	Pas d'infos	Construit
56	Morbihan	Bretagne	Les jardins du Moustoir	Plescop	Philippe Yven	Bretagne Sud Habitat	pas d'infos	En constitution – DEBUT
56	Morbihan	Bretagne	Eco-cité du Pré vert	St Nolf	Yvonig Le Mer	Pas d'infos	pas d'infos	En constitution – DEBUT

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

56	Morbihan	Bretagne	Quartier « Ar Graell »	Lauzach	Philippe Yven	Envisagé	pas d'infos	En constitution – DEBUT
56	Morbihan	Bretagne	Cocon 3 S	Locmaria Grand Champ	Christiane Baumelle	Bretagne Sud Habitat	pas d'infos	
59	Nord	Nord-Pas-de-Calais	Anagram	Villeneuve d'Ascq	Odile Guillemot	Non	SCCC	Construit
59	Nord	Nord-Pas-de-Calais	La ferme Hubert	Proville	Cléo Tessier	Envisagé	SCIAPP ? (en réflexion)	En recherche de partenaires
59	Nord	Nord-Pas-de-Calais	HG écologique	Lille métropole	Yaël Guillemin	pas d'infos	pas d'infos	Recherche de partenaires
59	Nord	Nord-Pas-de-Calais	Les crieurs	Villeneuve d'Ascq	Philippe gantier	Sté HLM de Lille et environs	Convention Organisme HLM / Association	Construit en 1982
59	Nord	Nord-Pas-de-Calais	Hagrobi	Villeneuve d'Ascq		Pas d'infos	Pas d'infos	
59	Nord	Nord-Pas-de-Calais	la cour valette	Lille		Pas d'infos	Pas d'infos	
60	Oise	Picardie	Eco-logis de Beauvais	Beauvais		Envisagé	Pas d'infos	DEBUT
63	Puy de dôme	Auvergne	Eco-quartier Beaumont	Beaumont	Michel Daucher	Oui	pas d'infos	terrain préempté 2009
63	Puy de dôme	Auvergne	Les normaliennes	Clermont Ferrand	Anne – Sophie Jarrige	Pas d'infos	Pas d'infos	
66	Pyrénées Orientales	Languedoc-Roussillon		Reynes	Fabien Frérot	envisagé	En réflexion	20 ha en pleine propriété – attente de ZU
67	Bas Rhin	Alsace	Ecologis	Strasbourg		Non	SCIA	Livraison des logements septembre 2010
67	Bas Rhin	Alsace	Illkrich	Illkirch	Benoist Petitdemange	Oui	SCIA / copropriété	en recherche de foncier
67	Bas Rhin	Alsace	La fontaine aux abeilles	Saverne	Thierry Duclosson	Non	Pas d'infos	terrain en cours d'acquisition – phase études
67	Bas Rhin	Alsace	IPPIDDAS	Strasbourg				Emménagement prévu pour l'été 2011.
67	Bas Rhin	Alsace	Un toit ensemble	Strasbourg	Bernard Schwaller	Pas d'infos	Pas d'infos	Recherche de partenaires (2 crèches parentales bilingue) – terrain OK
67	Bas Rhin	Alsace	Les tisserins d'Adèle	Schiltigheim	Pierre Zimmermann	PAS d'infos	Pas d'infos	Recherche de partenaires
67	Bas Rhin	Alsace	Zic'n Feld	Neudorf		Non	Pas d'infos	Construction prévue 2011-2012
67	Bas Rhin	Alsace	Making Hof	Strasbourg	Dominique Boisbeau	Habitat et Humanisme	SCIA – SCI du gîte urbain – Sté foncière HH	Construction 2011-2012
67	Bas Rhin	Alsace	Gros poisson	Strasbourg		Non	Pas d'infos	dépôt du PC
67	Bas Rhin	Alsace	Greenobyl 002	Strasbourg		Non	Pas d'infos	dépôt du PC
67	Bas Rhin	Alsace	Baugroupe	Strasbourg		Non	Association	Terrain en cours d'identification
68	Haut Rhin	Alsace	habitat groupé dans le Sundgau	Mulhouse	Gabriel Yoder	envisagé	En réflexion	Terrain en cours d'identification
68	Haut Rhin	Alsace	Intergénération	Colmar	Raphael Rousseau	envisagé	SCI – copropriété	recherche de terrain

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

							(CH)	
68	Haut Rhin	Alsace	Nova	Mulhouse	Agence REDD	Pas d'infos	Pas d'infos	DEBUT
69	Rhône	Rhône- Alpes	Le village vertical	Villeurbanne		Rhône Saône Habitat	coopérative d'habitants	En cours de construction – entrée 2012
69	Rhône	Rhône- Alpes	Habitat Coopératif « La duchère »	Lyon	Colette Balandin	Rhône Saône Habitat	En réflexion	dépôt du PC en 2011 – entrée en 2014
69	Rhône	Rhône- Alpes	Ecovillage des sources	Lyon	Yves Morvézen	Pas d'infos	Association 1901	En réflexion –
69	Rhône	Rhône- Alpes	Coop en Germ'	Saint Germain aux Monts D'or		Oui	Association pour le projet	recherche de terrain
69	Rhône	Rhône- Alpes	Toits et co	Mornant	Françoise Souvignhec	Pas d'infos	Pas d'infos	terrain en cours d'acquisition
69	Rhône	Rhône- Alpes	Fioretti	Lyon		Oui	SCIA – coopérative d'habitants	recherche de terrain
69	Rhône	Rhône- Alpes	Groupe du 4 Mars	Lyon	Nicolas Bérut	envisagé	En réflexion	En réflexion – DEBUT
69	Rhône	Rhône- Alpes	Chamarel	Lyon	Michèle Tortonèse	Non (étudiants, gîtes, ...)	Association 1901	Statuts déposés en 2010 – construction 2016/2018
69	Rhône	Rhône- Alpes	Haconavi	Villeurbanne		Oui	Association 1901 (CH)	Procédure du projet étudiée.
69	Rhône	Rhône- Alpes	Confluence	Lyon	Christèle Fierobe	Habitations familiales et Modernes		urbanistes désignés
69	Rhône	Rhône- Alpes	Magma pour un HG à Lyon	Lyon	Audrey BonJean	Pas d'infos	Pas d'infos	DEBUT
71	Saône et Loire	Bourgogne	La Noyselière	Près de Bourbon Lancy	Georges Héritier	Non	SCI – SCI coopérative	Réalisation du projet architectural
73	Savoie	Rhône- Alpes	Parletoit	Cognin	Claire Lucas	Savoisienne Habitat	SCCC ou SCI – coopérative d'habitants	PC déposé en mai 2010
74	Haute Savoie	Rhône- Alpes	Maison La Vie Dorée	Bons en Chablais	Sarah et Tristan	Non	coopérative d'habitants (SAS ?)	Terrain en PP – groupe en constitution – réhabilitation
74	Haute Savoie	Rhône- Alpes	Ecoquartier à Viry	Viry	Mairie de Viry	Haute Savoie Habitat		
74	Haute Savoie	Rhône- Alpes	Partage Toit Groupe Annecy	Annecy		Envisagé	Pas d'infos	DEBUT
75	Paris	Ile de France	Paris 14ème	Paris	Michelle Untersteller	Envisagé	en réflexion (CH, SCIA, SCIAPP, Asso)	En phase de réflexion – DEBUT
75	Paris	Ile de France	Lavoir du Buisson St Louis	Paris 10 ème	site MHGA	Non	pas d'infos	Construit
75	Paris	Ile de France	Chez Louise et Michel	Paris 18 ème	CLIP	Non	CLIP (SARL + Association)	En réflexion –
75	Paris	Ile de France	Diapason	Paris	Maryse Delarue Rivoire	Non	pas d'infos	construction octobre 2011
75	Paris	Ile de France	L'écolo quinte	Paris				
75	Paris	Ile de France	Projet Habitat Groupé Ourcq-Jaurés	Paris 19 ème				

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

75	Paris	Ile de France	Paris 19ème	Paris 19 ème	Hesp'ère 21	Envisagé	Pas d'infos	Etude partenariat avec BS
78	Yvelines	Ile de France	Les Saulaires	Guyancourt	site MHGA	Oui	OPAC promoteur	Construit
81	Haute Garonne	Midi – Pyrénées	Habitat groupé à château Lavaur	Proche Toulouse	François Plassard	Pas d'infos	Pas d'infos	
82	Tarn et Garonne	Midi – Pyrénées	Eco hameau de négo-soume	Verfeil sur seye	Stephan Gutierrez	Oui	SARL éco-hameau développement	Début des travaux 2011-
83	Var	PACA	Sources de vie	Carcès	Andrée Fina	Non	Pas d'infos	Recherche de partenaires
83	Var	PACA	Ecohameau du Bois sacré	Le luc	Bernard Raguet	Non	pas d'infos	Recherche de partenaires
84	Var	PACA	Ecosite	Meyrarques	Danielle Libert Ferrer	Non	Coopérative d'habitats ?	En constitution – DEBUT
84	Vaucluse	PACA	Groupe Villedieu	Villedieu	Serge Moureau	Pas d'infos	Pas d'infos	recherche de terrain
84	Vaucluse	PACA	Groupe Carpentras	Carpentras	Serge Moureau	Pas d'infos	Pas d'infos	recherche de terrain
84	Vaucluse	PACA	Thébaïde Montfavet	Montfavet	Serge Moureau	Pas d'infos	Pas d'infos	terrain acquis
86	Vienne	Poitou – Charente	HG auto construit	Vendeuvre du Poitou	Stéphanie Auriche	Projet à côté Habitat 86	Association 1901	Recherche de partenaires
87	Haute Vienne	Limousin	Le moulin du Buissex	Ladignac-le-Long	Alain Dorange et Nicole Faubert	Non	SCI	Construit.
88	Vosges	Lorraine	Ecolline	Saint-Dié des Vosges	Florence	Non	Copropriété	En cours de construction
91	Essonne	Ile de France	Le Kolkhose	Saulx les Chartreux	Brigitte Bouvier	Non	pas d'infos	Construit
91	Essonne	Ile de France	Habitat Groupé Bois	Yerres	Jean Chrétien Favreau	Non	pas d'infos	Construit
91	Essonne	Ile de France	Cohabitat à Corbeil-Essonnes	Corbeil-Essonnes	julien Maury		pas d'infos	Recherche de partenaires
92	Hauts de Seine	Ile de France	Le Sarment des Bénards	Chatenay Malabry	site MHGA		SCIA	Construit
92	Hauts de Seine	Ile de France	Les jardies	Meudon	site MHGA		Copropriété	Construit
92	Hauts de Seine	Ile de France	La Maison du Val	Meudon	site MHGA	Oui	SCIA	Construit
92	Hauts de Seine	Ile de France	La fonderie	Vanves	site MHGA		pas d'infos	Construit
92	Hauts de Seine	Ile de France	le grand portail	Nanterre	Catherine Fiscus		Pas d'infos	bouclage financier
93	Seine st Denis	Ile de France	La maison des babayagas	Montreuil	Thérèse Clerc	OPHM	Association 1901	PC accordé en avril 2010 – entrée 2012
93	Seine st Denis	Ile de France	Habionome	La plaine st Denis	Mathieu Beck	SCIC Habitats solidaires	SCCC	étude. Entrée prévue 2013
93	Seine st Denis	Ile de France	Hamo	Montreuil	Virginie Le Floc'h	envisagé	En réflexion	En réflexion –
93	Seine st Denis	Ile de France	Couleur d'orange	Montreuil	site MHGA	Non	pas d'infos	Construit
93	Seine st Denis	Ile de France	les Eco liens	Pantin	Julien Maury	pas d'infos	pas d'infos	Recherche de partenaires
93	Seine st Denis	Ile de France	Projet d'habitat Groupé Bas Montreuil	Montreuil	Hesp'ère 21	Habitats solidaires	Pas d'infos	Terrain identifié (propriétaire privé)
93	Seine st Denis	Ile de France	Projet d'habitat Groupé Haut Montreuil	Montreuil	Hesp'ère 21	Habitats solidaires	pas d'infos	Terrain proposé par la Mairie
93	Seine st Denis	Ile de France	Diwan	Montreuil			Pas d'infos	Construit

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

93	Seine st Denis	Ile de France	Souris Verte	Montreuil	Patricia Beucher	Pas d'infos	Pas d'infos	Construit.
95	Val d'Oise	Ile de France	Ecoquartier Val d'Oise		Sylvie et Patric Kruissel		pas d'infos	Recherche de partenaires
		Aquitaine			Odile Chatenoud	envisagé	charte existante	En réflexion – DEBUT
		Centre	Création d'un écovillage	Centre Est de la France – Diverses régions		Non	Association 1901	DEBUT
		Ile de France	Le bazar		Fanny Thomas	Non	En réflexion	

Annexe 6 : Tableau comparatif des statuts juridiques

<i>Forme juridique</i> <i>Sigle</i>	Association	Association syndicale libre ASL Libre	Indivision
Loi référente	Loi 1er Juillet 1901	Ordonnance du 1.07.04 et décret du 3.05.06	Loi du 31.12.76 / Loi 23.06.2006.
Articles	1108 et s. Code civil	R 442-7 Code de l'urbanisme	Code civil – articles 815 et suivants
Définition	convention par laquelle deux ou plusieurs personnes mettent en commun, d'une façon permanente, leurs connaissances ou leur activité dans un but autre que de partager des bénéfices.	Groupement de personnes <i>propter rem</i> , c'est-à-dire en leur qualité de titulaire de lots. Il y a quatre types d'ASL : libres, autorisées, de lotissement et forcées. Ces trois dernières sont de droit public, alors que les ASL libres sont de droit privé.	L'indivision est la situation dans laquelle se trouvent des biens sur lesquels s'exercent des droits de même nature appartenant à plusieurs personnes.
Objet	Activité pour laquelle elle a été constituée	La loi du 21.06.1865 prévoit 14 objets divers et multiples Dans les lotissements et en immobiliser l'ASL gère : les biens d'intérêt commun, prend les décisions relatives à la gestion des biens en AG s'assure de l'exécution des décisions défend la collectivité en justice,	L'achat en indivision permet à plusieurs personnes de se regrouper. Le financement, l'entretien ou la gestion sont plus simples. chacun des coindivisaires a le droit de jouir et d'user du bien indivis sous réserve de respecter, les droits des autres coindivisaires
Personnalité juridique	Oui si publication au JO associations	Oui si publication au JO	Non (Cass. Civ1. - 25 octobre 2005)
Qualité des membres	Usager, dirigeant, apporteur	Usager, dirigeant, apporteur	coindivisaires
Forme d'occupation du logement		Propriétaire	coindivisaires
Capital social	Cotisations - Apports		
Parts sociales			
Responsabilité des associés	Responsabilité du Président ou CA.	Selon les statuts – Obligation de résultat de l'ASL	Pas de solidarité entre les coindivisaires sauf stipulations expresses ou cas prévus par la loi.
Entrées et sorties	Règlementée sous réserve du principe de libre adhésion	Selon les statuts	Droit de préemption des autres coindivisaires
Transmission de parts		Selon les statuts	Droit de préemption des autres coindivisaires
Bénéfices	Absence de partage des bénéfices. Article 1	Selon les statuts	
Mode de création	contrat d'association	L'acte d'association, comme celui d'adhésion écrite, sont des actes authentiques (AA) ou sous seing privé (ASSP)	Indivision légale ou conventionnelle Dans le cadre de l'indivision conventionnelle, un contrat appelé « convention d'indivision » est créé. L'indivision légale fait suite généralement à une succession à un changement de régime matrimonial, ...
Durée de la structure	Durée limitée ou durée indéterminée (article 4)	Selon les statuts	5 ans renouvelables
Fiscalité	L'association est soumise à des régimes fiscaux différents selon 3 conditions : gestion désintéressée, concurrence à une entreprise, conditions d'exercice.		
Mixité sociale	Oui	Oui	Oui
Démocratie	Oui	Oui	Oui
Autoconstruction	Oui	Oui	Oui
Exemple	Hameaux Durables en Cévennes,	Eco hameau Measolle; Cintenat ...	La Salière (avant la copro)
Inconvénients Porteurs de projets	Fiscalement : usager, apporteur, dirigeant Pas de confiance des banques.		situation précaire et temporaire
Avantages Porteurs de projets	Démarches peu complexes , adapté à la gestion des espaces communs Idéal pour le groupe qui vient de se constituer et qui peut devenir personne morale	Adapté à la gestion des espaces communs,	Article 815 – Nul n'est tenu de rester dans l'indivision La quote-part de chacun dans le bien acheté doit être fixée au départ pour éviter tout problème Clause anti-spéculative possible.
Inconvénients Organisme HLM			
Avantages Organisme HLM			

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

<i>Forme juridique</i> <i>Sigle</i>	Copropriété		Société civile immobilière SCI	
	Copropriété verticale	Copropriété horizontale		
		Copropriété horizontale		Copropriété méthode Stemmer
Loi référente	Loi 10.07.65 / Décret 17.03.67 / Loi du 13.12.00 / Loi du 13.07.06 - les décrets sont d'ordre public			
Articles	Code de la copropriété		Code civil – articles 1832 et suivants.	
Définition	Régime juridique des immeubles dont la propriété est répartie par lots composés d'une ou de plusieurs parties privatives et d'une quote-part des parties communes.		Groupement de deux ou plusieurs personnes qui conviennent par un contrat d'affecter à une entreprise commune des biens ou leur industrie en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui en résultera	
Objet	Gestion collective de l'immeuble dont la propriété est répartie par lots.		Propriété d'un ou de plusieurs biens immobiliers destinés à la location (habitation, bureau, commerce). C'est la condition <i>sine qua none</i> pour que l'administration fiscale considère le caractère civil de la société.	
Personnalité juridique	Oui pour le syndicat des copropriétaires		Oui à partir de l'immatriculation au RCS	
Qualité des membres	copropriétaire, syndicat des copropriétaires, syndic, conseil syndical		Actionnaires – associés	
Forme d'occupation du logement	Propriété		Location - propriété	
Capital social			Pas de minimum légal – Capital variable ou fixe selon les choix.	
Parts sociales			Parts sociales librement fixées.	
Responsabilité des associés	syndicat des copropriétaires. Respect du règlement de la copropriété		Illimitée mais non solidaire et subsidiaire (proportionnellement à leur quote-part)	
Entrées et sorties	suivant le règlement de copropriété		Cession / retrait selon le droit commun sauf statuts contraires	
Transmission de parts	suivant le règlement de copropriété		Selon le droit commun sauf statuts contraires	
Bénéfices			Report / réserves / distribution aux associés	
Mode de création	L'organisation de la copropriété est fondée sur un acte, le règlement de copropriété (par acte authentique), et sur la réunion de copropriétaires en un groupement, le syndicat. La copropriété doit désigner un représentant, le syndic de copropriété, pour gérer le bon fonctionnement et l'entretien de celle-ci, en collaboration (le plus souvent) avec le conseil syndical		Contrat civil – 1108 et suivants. Inscription au RCS dépôt aux greffes du Tribunal de Commerce - insertion dans un journal d'annonces légales. Minimum 2 actionnaires. Le capital de la SCI est identique à la valeur vénale de l'immeuble sauf si de gros travaux sont à réaliser.	
Durée de la structure	suivant le règlement de copropriété		99 ans maximum	
Fiscalité			Société fiscalement transparente	
Mixité sociale	Oui		Oui	
Démocratie	Non, car les règles de majorité sont censitaires (millièmes)	Oui	Oui	
Autoconstruction	Oui		Oui	
Exemple	Gille Pesset, la Salière, Ecolline		Ecocum,	
Inconvénients Porteurs de projets	Démocratie limitée.		Chaque associé a une responsabilité financière illimitée. Pas de nombre maximum d'associés Gestion	
Avantages Porteurs de projets	Démarches peu complexes, adapté à la gestion des espaces communs. Clause anti-spéculative possible	Clause anti spéculative possible Possibilité d'aboutir à 1 foyer = 1 voix si égalité des droits à construire	Fixation des loyers librement facilitation de transmission du bien Aménagement possible au lieu de part = 1 voix mettre un 1 personne = 1 voix	
Inconvénients Organisme HLM	engagement de l'organisme			
Avantages Organisme HLM	gestion des espaces communs, mise en place d'un carnet d'entretien possible (Décret du 30 Mai 2001)			

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

	Société civile immobilière d'attribution	Société civile immobilière d'accession progressive à la propriété	Société civile coopérative de construction
<i>Forme juridique</i>			
<i>Sigle</i>	SCIA	SCIAPP	SCCC
Loi référente	Loi du 16.07.71	Loi du 13.07.06 - Décret n°2009-98 de 26.01.09	Loi du 24.07.1867 et loi du 10.09.47.
Articles	L 212-1 et suivants Code de la construction et de l'habitation	L 443-6-2 et suivants Code de la construction et de l'habitation	L 212-2et suivants Code de la construction et de l'habitation
Définition	Groupement de deux ou plusieurs personnes qui acquièrent ou construisent un ensemble immobilier en vue de sa division par fraction, destinée à être attribuée aux associés en propriété ou en jouissance	Accession progressive à la propriété, le locataire-acquéreur paye un loyer HLM à la SCIAPP pendant toute la durée de l'accession et possibilité d'acquérir des parts acquises. La durée maximum d'acquisition est de 10 ans	Organisation juridique, économique et financière qui ne peut vendre en toute propriété, ses logements qu'à ses futurs membres. Les futurs propriétaires, tous souscripteurs d'une part de la société coopérative, financent leur construction comme ils le feraient pour une maison individuelle
Objet	Acquisition, construction, gestion et entretien de l'ensemble immobilier jusqu'à la dissolution de la SCIA et la mise en place d'une autre structure. La dissolution apparaît généralement lorsque la construction est achevée, par un acte de partage, et la mise en place d'une copropriété.	Créée à l'initiative d'organismes HLM, la SCIAPP a pour objet la détention, la gestion et l'entretien d'immeubles ayant fait l'objet d'un apport en nature dans le capital de la société, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés. Dès qu'un locataire a acquis toutes ses parts, une copropriété est mise en place	SCI à caractère coopératif, elle a pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitations, destinés à être vendus aux associés/
Personnalité juridique	Oui à partir de l'immatriculation au RCS	Oui à partir de l'immatriculation au RCS	Oui à partir de l'immatriculation au RCS
Qualité des membres	Associés	Associés	Associés
Forme d'occupation du logement	en jouissance ou en propriété	Locataires-acquéreurs	en jouissance ou en propriété
Capital social	Pas de minimum légal – Capital variable	Au départ appartient à l'organisme HLM – division en lots	Pas de minimum légal – Capital variable
Parts sociales	PS librement fixée	la valeur des parts doit être proportionnelle à la valeur du logement dans l'immeuble	PS librement fixée
Responsabilité des associés	Illimitée mais non solidaire et subsidiaire (proportionnellement à leur quote-part)	Limitée à la fraction des parts acquises	Illimitée mais non solidaire et subsidiaire (proportionnellement à leur quote-part)
Entrées et sorties	Cession / retrait selon le droit commun sauf statuts contraires	Selon le programme HLM	Cession / retrait selon le droit commun sauf statuts contraires
Transmission de parts	Selon le droit commun sauf statuts contraires	Droit commun sauf stipulations contraires	Selon le droit commun sauf statuts contraires
Bénéfices	Report / réserves / distribution aux associés	Report / réserves / distribution aux associés	Selon loi de 1947.
Mode de création	Contrat civil – 1108 et suivants Si rédaction par un professionnel du droit – honoraires Inscription au RCS – dépôt aux greffes du tribunal de commerce – insertion dans un journal d'annonces légales Minimum 2 associés	Contrat civil – 1108 et suivants Si rédaction par un professionnel du droit – honoraires Inscription au RCS – dépôt aux greffes du tribunal de commerce – insertion dans un journal d'annonces légales	Contrat civil – 1108 et suivants Si rédaction par un professionnel du droit – honoraires Inscription au RCS – dépôt aux greffes du tribunal de commerce – insertion dans un journal d'annonces légales
Durée de la structure	Le temps de la construction	25 ans renouvelables une fois	Liée à la réalisation de l'objet – pas de durée limite
Fiscalité	Société fiscalement transparente		régime de transparence puisque société d'attribution
Mixité sociale	Oui	Oui	Oui
Démocratie	Oui	Oui – représentation proportionnelle aux PS – locataires droit de vote majoritaire – Organisme HLM pas plus de 49 % des voix	Oui
Autoconstruction	Finitions	Finitions	Finitions
Exemple	Ecologis,	Arbram	La petite maison
Inconvénients Porteurs de projets	La non spéculation et propriété collective non garanties responsabilité illimitée des associés	La propriété collective non garantie Commission d'attribution de l'organisme HLM 10 ans minimum pour l'acquisition	La propriété collective non garantie Non spéculation non garantie une fois la SCCC dissoute
Avantages Porteurs de projets	occupation en jouissance. forme connue des banques : facilité d'emprunt.	Accession progressive à la propriété Sécurisation HLM – accession souple	Construction à prix coûtant possibilité d'inclure des ménages à faibles revenus
Inconvénients Organisme HLM		L'organisme HLM ne possède que 49 % des voix Mise en place d'une copropriété dès que l'un des locataires-acquéreurs se retire de la SCIAPP - Durée max de 50 ans	
Avantages Organisme HLM	Si la SCIA a pour objet l'accession à la propriété un organisme HLM peut acquérir des parts de la société Accession à la propriété – VEFA	Sécurisation HLM – accession souple	Accession sociale à la propriété avec prestation de services convention avec la collectivité

Habitat Groupé et Organisme HLM : une utopie réalisable et reproductible ?

<i>Forme juridique</i> <i>Sigle</i>	Société par actions simplifiées - SAS SAS	Société anonyme à responsabilité limitée SARL	Société coopératives d'intérêt collectif SCIC	
			SARL	SA
Loi référente	Loi du 3.01.94 / Loi du 12.07.99 / Loi du 4.08.08 Décret n° 2011-55 du 13 janvier 2011	Loi du 10.09.47 / loi du 11.07.85	Loi du 17.07.01 / Décret du 21.02.02 / Circulaire du 18.04.02 Loi du 10.09.47	
Articles	L 227-1 à L 220-20 - L 244-1 à L 244-4 Code de commerce	L 223-1 à L223-43 Code de commerce	L 223-1 à L223-43 Code de commerce	
Définition	La SAS est à la fois société de capitaux, ce qui la rapproche de la SA, et une société de personnes.	Société réunissant au moins deux associés. Le capital minimum est libre, mais 20 % des apports en espèces sont versés obligatoirement au moment de la constitution, le solde devant être libéré dans les 5 ans. Les associés nomment un ou plusieurs gérants à la majorité.	Les sociétés coopératives d'intérêt collectif sont des sociétés anonymes ou des sociétés à responsabilité limitée à capital variables régies par le code de commerce	
Objet	La loi ne fixe pas l'objet de la SAS, elle doit donc le définir elle-même dans ses statuts. Ils constitueront donc la colonne vertébrale de la SAS. Il est fortement recommandé d'écrire un préambule dans lequel seront inscrits les objectifs initiaux de la société.	L'objet social d'une SARL est fixé par la description dans ses statuts. Cet objet social doit être défini le plus clairement possible car tout changement de cet objet exigera au préalable une modification statutaire (et donc impliquera des coûts de rédaction de nouveaux statuts, de publication, de dépôt au greffe du tribunal de commerce...).	Elles ont pour objet la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif qui présentent un caractère d'utilité sociale.	
Personnalité juridique	Oui à partir de l'immatriculation au CFE ou Chambre de Commerce	Oui à partir de l'immatriculation au RCS	Oui à partir de l'immatriculation au RCS	
Qualité des membres	Associés	Associés	Associés	
Forme d'occupation du logement	Location/ jouissance/ pleine propriété	Location / propriété		
Capital social	Pas de minimum légal – Capital variable	Pas de minimum légal – Capital variable	Pas de minimum légal – Capital variable – 3 catégories distinctes d'apporteurs.	
Parts sociales	PS librement fixée	PS librement fixée	PS librement fixée	
Responsabilité des associés	Limitée	Limitée	Limitée	
Entrées et sorties	Clause d'agrément possible selon les statuts.	Consentement des autres associés nécessaire	Consentement des autres associés nécessaire	
Transmission de parts	Selon le droit commun sauf statuts contraires	Selon le droit commun sauf statuts contraires	Selon le droit commun sauf statuts contraires	
Bénéfices	Selon les statuts	Selon les statuts	la loi les oblige à affecter au minimum 57,5% de leur résultat en réserves	
Mode de création		Contrat civil – 1108 et suivants Si rédaction par un professionnel du droit – honoraires Inscription au RCS – dépôt aux greffes du tribunal de commerce – insertion dans un journal d'annonces légales	Contrat civil – 1108 et suivants Si rédaction par un professionnel du droit – honoraires Inscription au RCS – dépôt aux greffes du tribunal de commerce – insertion dans un journal d'annonces légales	
Durée de la structure	99 ans maximum	99 ans maximum	99 ans maximum	
Fiscalité	Impôts Sociétés (IS) à taux réduit / transparence fiscale possible	IS – IR possible pour les SARL de famille ou les SARL créées depuis moins de 5 ans	IS – IR possible pour les SARL de famille ou les SARL créées depuis moins de 5 ans	IS à taux réduit
Mixité sociale	Oui	Oui	Oui	
Démocratie	Un président et un Conseil d'Administration possible	Oui – un gérant	Oui – un gérant	Oui – Président et CA
Autoconstruction	Finitions	Oui		
Exemple	Le Village vertical	Eco hameau de Négo Soume		
Inconvénients Porteurs de projets	Moins avantageux pour des petits programmes			
Avantages Porteurs de projets	Responsabilité limitée Gouvernance souple	Responsabilité limitée	Multipatariat - responsabilité limitée	
Inconvénients Organisme HLM				
Avantages Organisme HLM	Si la SAS a pour objet l'accession à la propriété un organisme HLM peut acquérir des parts de la société Accession à la propriété – VEFA		Multipatariat -	

Annexe 7 : Membres du comité de pilotage de l'étude menée par l'ADESS Pays de Brest

- Christiane BAUMELLE, La trame, Cocon 3S
- Yasmine BELCHENER, future habitante d'Ecocum
- Yannig BIGOUIN, CRES Bretagne, antenne Finistère
 - Emilie CARIOU, ADESS Pays de Brest
- Benoist DESCHAMPS, Président de l'ADESS Pays de Brest et futur habitant d'Ecocum
 - Camille DEVAUX, Doctorante en Urbanisme
 - Glwadys GUMBAU, Doctorante en Droit
- GRT Ouest, réseau de l'habitat groupé et solidaire dans l'Ouest qui comprend (Parasol, Cohérence, l'Epok, L'Echohabitants)
 - Mona HOUSSAIS, future habitante d'Ecocum
- Jean-Pierre KERLEO, AB Services, ADESS Pays de Brest
 - Nicolas POIRATON, intéressé par l'habitat groupé
 - Nicole ROUX, UBO
 - Elisabeth TINEVEZ, APF
 - Noa Jane SOUDEE, ADESS Pays de Brest

Annexe 8 : Création d'un GFA à 169 associés pour accéder à la terre en Bretagne¹³³

Problématique : Installation grâce à un Groupement Foncier Agricole composé d'associés non agriculteurs mais intéressés par une démarche « citoyenne » pour l'avenir des exploitations agricoles dans leur territoire.

- **Installation en 1997** de Cathy et Hervé (formation commerciale, BTS Tâge)
- Exploitation de 26 ha achetée par l'intermédiaire de la SBAFER.
- **Création d'un GFA** pour achat du foncier par 169 associés
- **Création d'une Société Civile d'Exploitation Agricole (SCEA)** par Cathy et Hervé (achat de bâtiments d'exploitation)
- **Activités :**
 - Fabrication de produits laitiers bio (20 vaches bretonnes pie noires),
 - Transformation des céréales de l'exploitation en pain bio et brioches,
 - Vente directe à la ferme
 - + Réseau de consommateurs
 - + Marchés

Un mois pour créer un GFA à 169 associés

La propriétaire d'une exploitation laitière de 26 ha souhaitait vendre son outil par l'intermédiaire de la SBAFER¹³⁴. Il y avait 10 candidats à la reprise, dont Cathy et Hervé pour un projet d'installation. En un mois, il leur fallait mobiliser 95 000 € pour le foncier.

¹³³Gwénola FLOC'H-PENN « La transmission des entreprises agricoles : enjeux et pistes de solutions », Chambre d'Agriculture du Finistère, 2008. p : 60.

¹³⁴SBSAFER est l'ancienne dénomination de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER Bretagne).

La conseillère juridique de la Chambre d'agriculture du Morbihan leur a parlé du GFA mutuel. Pour trouver les associés potentiels ils ont envoyé 300 courriers auprès de leur réseau proche (famille, amis, associations dans lesquelles ils étaient engagés,...). Trois semaines plus tard, le couple a organisé une réunion d'information auprès des personnes intéressées et en présence du Président de la SAFER (100 personnes à la réunion). Ainsi, le GFA a été créé pour l'achat du foncier entre 169 associés (entre 18 ans et 77 ans), dont :

- 20 agriculteurs en activité ou en retraite,
- 149 non agriculteurs.

Pour réunir les 95 000 € de la transaction, entre 1 et 500 parts de GFA ont été acquises à 15 € l'unité.

10 ans de GFA et des associés renouvelés

Les associés ne sont pas liés ad vitam aeternam à la ferme. Tous les 3 ans, ils peuvent quitter le GFA en récupérant leur épargne. « Les parts sociales sont indexées sur l'inflation ». S'y ajoutent les résultats distribués sous forme de dividendes avec une rémunération de 1,5 à 2 % tous les ans.

« De toute façon, on n'adhère pas à un GFA pour décrocher le jackpot, la motivation est toute autre ». La ferme a perdu des associés au fil du temps, mais 33 nouveaux sont venus renforcer les rangs. Ils étaient 123 à la dernière assemblée annuelle. Hervé et Cathy paient un loyer au GFA et n'ont toujours pas envie de devenir propriétaires des terres.

La valeur de la part de GFA est indexée sur le prix de l'inflation hors tabac :

- 15,25 € en 1997
- 17,77 € en 2007

Production et vente de produits laitiers et céréales bio

L'exploitation compte aujourd'hui 30 ha (4 ha acquis par le GFA depuis sa création) et 3 UTH, dont 1 salarié depuis février 2008 (CDI). Le chiffre d'affaires est réalisé à 50 % en produits laitiers et 50 % en produits à base de céréales de la ferme.

L'élevage laitier se compose de 20 vaches bretonnes pie noire et est valorisé en produits laitiers bio (beurre, yaourts, fromage St Marcelin, ...) transformés sur l'exploitation. Une partie du litrage est livrée à Biolait. L'autre activité concerne les pains et brioches.

La commercialisation repose sur 3 réseaux de vente :

- vente à la ferme (jeudi et vendredi après-midi),
- marchés de Ploërmel et Josselin,
- réseau de consommateurs sur le bassin de Locminé et Plescop.

Associés du GFA et consommateurs des produits de l'exploitation

Les clients du réseau de consommateurs font leur commande du mois, ils viennent à tour de rôle chercher les produits sur l'exploitation, pour les redistribuer à domicile.

Lors du départ de 23 associés « historiques », 33 nouveaux sont arrivés dans le GFA, essentiellement des consommateurs des produits de l'exploitation, issus du bassin de Ploërmel. Lors des mouvements d'associés, une des priorités du GFA est de privilégier les nouveaux arrivants qui sont aussi consommateurs.

A l'avenir, les exploitants envisagent de libérer 2 à 3 ha du GFA pour permettre à un jeune de s'installer en maraîchage, indique une cogérante du GFA et présidente de l'association Terre-de-Liens Bretagne qui promeut les Groupements Fonciers Agricoles.

Bibliographie

La bibliographie est classée par ordre chronologique dans chaque domaine.

Ouvrages généraux, études :

- **BANCON Daniel** : « Les Castors des Alouettes- l'aventure communautaire de 150 jeunes qui décidèrent de construire une cité idéale ». Princi Regue Editour, Septembre 1998.
- **BACQUE Marie-Hélène & VERMEERSCH Stéphanie** : " Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de Mai 68 ". Éditions de l'Atelier. 2007.
- **LA GRANGE Christian** : " L'habitat groupé : écologie, convivialité, participation". Édition Terre Vivante 2008.
- **DRAPERI Jean-François** : « Godin, inventeur de l'économie sociale : mutualiser, coopérer, s'associer », Valence : Ed. Repas, DL 2008.
- **D'ERM Pascale** : " Vivre ensemble autrement". Éditions Eugen Ulmer. 2009
- **MAURY Yann** : " Les coopératives d'habitants, méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire. Éditions Bruylant. 2009.
- **BACQUE Marie-Hélène, SINTOMER Yves, FLAMAND Amélie, NEZ Héloïse.** : « La démocratie participative inachevée : genèse, adaptations et diffusion. » Paris : Éditions Yves Michel-Adels, Mars 2010.
- **ROUX Adrien.** : "50 ans de démocratie locale : Comment la participation citoyenne s'est laissée endormi, pourquoi elle doit reprendre le combat" Editions Yves Michel, Avril 2011

Documents institutionnels ou politiques :

- **LEYBACH Alfred** : « Les habitations à bon marché, la petite propriété, le bien de famille insaisissable » ; commentaire des lois du 12 Avril 1906 et du 10 avril 1908.
- **MASSIAH Gustave & TRUBILLON Jean-François** : « De l'habitat tiers : recherche exploratoire sur l'habitat populaire » In, Mettre en oeuvre le droit au logement, PUCA, Janvier 2000.
- **COLOOS Bernard** : « Statuts atypiques d'occupation du logement : une réponse pertinente ? Entre le locatif et l'accession, quels enseignements d'expériences étrangères

pour le contexte français ? » In, Démembrement et fractionnement de la propriété. PUCA. Septembre 2001.

- **PRUD'HOMME Nicole** : « Accès au logement : Droits et réalités » 2004. http://www.conseil-economique-et-social.fr/ces_dat2/2-3based/base.htm
- **BALLAIN René & BENGUIGUI Francine** " Mettre en œuvre le droit au logement". Tome 1. La Documentation Française. 2004.
- **BENGUIGUI Francine** : " Démembrer et fractionner la propriété. De nouvelles formes de propriété à la lumière des expériences étrangères?". Tome 2. La Documentation Française. 2004.
- **FELZINES Cécile** : « Le logement de demain pour une meilleure qualité de vie » 2005 http://www.conseil-economique-et-social.fr/ces_dat2/2-3based/base.htm/
- **Rapport de la fondation Abbé pierre** : « L'état du mal logement en France » 2006. http://medias.lemonde.fr/.../edt/.../20060201/736920_rml_2006.pdf/
- **NEMOZ Sophie** : « L'émergence de l'habitat durable en France : quelle offre ? » PUCA. Novembre 2007.
- Proposition de Loi de **MAMERE Noël, COCHET Yves, DE RUGY François** : « Pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique » N° 1990 déposée le 21 Octobre 2009. <http://www.assemblee-nationale.fr/13/propositions/pion1990.asp/>
- Liste des amendements déposés relatifs à la proposition de loi « Pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique »
http://recherche2.assemblee-nationale.fr/amendements/resultats.jsp?NUM_INIT=1990&LEGISLATURE=13&ECRAN=RESULTATS
- Comptes-rendus intégraux des séances de discussion en séance publique à l'Assemblée nationale en dates des : Jeudi 3 Décembre 2009, et Mardi 8 Décembre 2009. http://www.assemblee-nationale.fr/13/dossiers/tiers_secteur_habitat_ecoloi.asp
- **MAMERE Noël** : « Rapport au nom de la commission des affaires économiques sur la proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique » 2009. http://recherche2.assemblee-nationale.fr/resultats_commission.jsp/
- **DRIANT Jean-Claude** : "Les politiques du logement en France". La Documentation

Française. 2009

- **MERLIN Pierre** : "Les grands ensembles". La Documentation Française. 2010.
- **15ème rapport de la fondation Abbé pierre** : « L'état du mal logement en France » 2010.
http://www.fondation-abbe-pierre.fr/publications.php?id=378&filtre=publication_rml/
- **SALAMA Michaël & PERROCHEAU Christophe** : « Requalifier l'habitat collectif à l'heure du Grenelle de l'Environnement » Actes du colloque du 15 Juin 2010. Cité Internationale Universitaire de Paris. PUCA. 2010
- **16ème rapport de la fondation Abbé pierre** : « L'état du mal logement en France » 2011.
http://www.fondation-abbe-pierre.fr/_pdf/rml_11.pdf
- **SOUAMI Taoufik** : "Ecoquartiers et urbanisme durable", Problèmes politiques et sociaux, la Documentation Française, n° 981, Février 2011

Travaux universitaires :

- **BARET Auguste** : « De l'amélioration de l'habitation à bon marché » Thèse, 1899.
- **GOZIER Henry** : « De la coopération appliquée à l'habitation » Thèse, Faculté de Droit de Paris, 1903.
- **RADULESCO Trayan N.** : « Les coopératives (de Construction et de Crédit) Habitations à Bon Marché – Essai de solution au problème du logement », Thèse, Faculté de Droit de Montpellier, 1924.
- **GIDE Charles** : « L'habitation hors ville – Deux leçons du Cours sur la Coopération au Collège de France », Avril 1924.
- **MEISTER Albert** : «Coopération d'habitation et la sociologie du voisinage », Editions de Minuit, 1957.
- **HABS Mathieu** : «La Propriété par étages sur des maisons familiales en habitat groupé »Thèse 1989.
- **ROUXEL Françoise** : « L'habitat provisoire à Brest, 1945-1975, Structuration de l'espace social de la ville et contradictions de l'urbanisme », Institut de Géoarchitecture, UBO, 1989.
- **RABINOVITCH Adriana** : " Participation et architecture : mythes et réalités quelques

cas d'habitats groupés en Suisse". Thèse 1996.

- **LE GOÏC Pierre** : « Brest en reconstruction, Antimémoire d'une ville », Centre de recherche bretonne et celtique, Presses Universitaires de Rennes, 2001.
- **REPIQUET Anne** : « L'habitat coopératif : solution au problème de responsabilisation sociale des copropriétaires sur la commune de Vaulx en Velin » 2005. http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Memoire_hbtat_coop_Vaulx-2.pdf/
- **DENEFELE Sylvette & ROUX Nicole** : « Des locataires coopérateurs aux coopératives d'habitants. Locataire-coopérateurs un statut éradiqué en 1971 de retour en 2006.
- **DUFOUR Rénal, GUTTIEREZ Gerly, YANG Lu-Lu & RUPIN Marion** : « Les coops d'habitations pour ne plus se casser la tête » 2006. <http://www.habicoop.fr/spip.php?rubrique11/>
- **GIAUX Catheline** : « L'habitat groupé fait pour durer ? Essai d'un mode d'emploi » 2006. <http://www.habiter-autrement.org/.../memoire-habitat-groupe-2006.pdf/>
- **MAURY Yann** : « Faut-il réinventer le logement social et populaire en Europe ? Le rôle des associations. » Certu éditions, Mars 2006
- **RABINOVITCH Adrianna** : « Vivre autrement en CODHA » 2006 <http://www.habitatgroupe.org/spip.php?article107/>
- **BRAIVE Thomas** : « Densité + convivialité = écologique. Enquête sur l'habitat groupé » 2008. <http://www.habicoop.fr/spip.php?article321/>
- **THEURIER Mathieu** : « Les réponses de l'Economie Sociale et Solidaire aux enjeux liés à l'Habitat sur le pays de Rennes, l'habitat groupé un positionnement et une action innovante » 2008. http://www.hgrennes.org/index.php?option=com_content&view=article&id=56&Itemid=60&6954a446339a0345f0a3173f7b001289=b6fcd55b2c9ebfae511f2ba3aa294ea5/
- **ZITOUNI Françoise** : « Parution du décret relatif aux SCIAPP » Revue de Droit Immobilier, 2009 ; p : 71.
- **GRIMAUD Anaïs** : « Ecohameau des Petits Moulins – Exemple d'un projet alternatif à Rezé » 2008-2009.
- **DEVAUX Camille** : « Concevoir le logement « autrement » : l'exemple des coopératives d'habitants » 2009 <http://urbanisme.u-pec.fr/documentation/memoires-des->

[etudiants/memoires-de-m1-soutenus-en-2008-09-346498.kjsp?RH=URBA_8Mem/](#)

- **EEMAN Camille** : « L'habitat groupé par ses limites » 2009.
<http://files.me.com/bonnefile/hy729r/>
- **FAUCHEUX Nina** : « L'habitat groupé coopératif, un concept viable ? » 2009
<http://www.lesvertsdebruges.fr/.../20933469-memoire-Habitat-Groupe-Cooperatif.pdf/>
- **FIJALKOW Yankel** : « Le tiers secteur associatif dans la régulation de l'habitat en France : une hypothèse géographique », in Information géographique, Vol 73. n°2 Juin 2009 (pp 47-59).
- **LEJEUNE Lucie** : « Habiter autrement : du squat à la coopérative d'habitants ». 2009.
<http://www.habicoop.fr/spip.php?article303/>
- **DEVAUX Camille** : « L'habitat participatif: condition pour un développement » 2010.
<http://cohabitat.fr/accueil/actualite/132-les-conditions-de-developpement-de-lhabitat-participatif.html/>
- **FOURQUEMIN Raphaël** : « Le tiers secteur de l'habitat : un nouveau concept législatif ? ». 2010.
- **GUIAVARC'H Yohann** : « Les Castors du Finistère » 2010.

Rapports, comptes-rendus, études, articles :

- **BONIN Philippe et REYNAUD Paul**, « Une révolution paisible l'habitat autogéré », CREDOC-CESP, France, 1981
- **BONIN Philippe et REYNAUD Paul** « Les utopistes du m² », Autogestion n°11, Paris, 1982.
- **BONNIN Philippe (sous la direction)**: « Habitats autogérés M.H.G.A. » 1983.
http://www.hgrennes.org/index.php?option=com_content&view=article&id=56&Itemid=60&6954a446339a0345f0a3173f7b001289=b6fcd55b2c9ebfae511f2ba3aa294ea5/
- **ATTAR Michèle, LOURIER Vincent, VERCOLLIER Jean-Michel**, « Démembrement et fractionnement de la propriété, la place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France », Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, Février 1998.
<http://www.habiter-autrement.org/.../Cooperative-habitation-en-France.pdf/>

- **CHARLOT Valentine, GUFFENS Caroline:** « Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées ». Publication de la fondation Roi Baudouin. 2006. <http://www.habiterautrement.org/.../Habitat-groupe-personnes-agees.pdf/>
- **MIGNOLET Daniel, THYS Pascale, DEBUIGNE Benoît, BERNARD Nicolas, VAN RUYMBEKE Martine, MYNCKE Raf & VANDEKERCKHOVE Brecht :** « Habitat solidaire, étude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale. SPP Intégration sociale. Novembre 2006.
- « **Guide des financements du logement dans le Finistère** » ADIL 29, Novembre 2008.
- **BANKS Jessica,** « ESS sur le Pays de Brest : caractéristiques de l'emploi salarié », Janvier 2011
- **FNSCHLM, USH et Camille DEVAUX** « Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif », Février 2011.

Revue de presse (2007- 2011)

- 2007 :

- **PERRAUD Stéphane :** "Un immeuble socio-écologique", La maison écologique Février/Mars 2007.
- **PRADES Jacques :** « De l'économie solidaire au renouveau de la coopération » 31 Mars 2007
- **THOUVENIN Bruno :** "Un point sur l'habitat groupé", La maison écologique Octobre/ Novembre 2007.
- **PERRAUD Stéphane :** « Un immeuble socio-écologique » 2007.
- **Guide pratique de l'habitat groupé** 2007
- **Les ateliers de la citoyenneté :** « Habitat et âges de la vie – Habitat groupé : d'une aspiration personnelle à une pratique publique ». 2007 <http://www.habiterautrement.org/06.../habitat-et-ages-de-vie.pdf/>

- 2008 :

- **PRADES Jacques** : "La question du logement en France, constat et introduction à la méthodologie", Conférence, Mars 2008.
- Dossier "Vivre en habitat écologique collectif", Silence n° 358 pp 4-24, Juin 2008.
- **Association « L'atelier blanc »** : « Tour d'horizon des démarches participatives » 2008 <http://www.habicoop.fr/spip.php?article321/>
- **SCOP Kejal** : « Étude sur l'éco-hameau en pays de Morlaix. 2008.
- **Studio Entraid'** – Mars 2008 « Les SCIC en 2007 ».

- 2009 :

- **SOUTENET Laure** : « L'habitat coopératif en France : retour d'expériences » 2009.
- **BOSSE-PLATIERE Antoine** : "Un HLM passif, c'est possible", Les 4 saisons Novembre/ Décembre 2009.
- **ROLLOT Catherine** : "L'habitat groupé, ou comment vivre ensemble chacun chez soi", Le Monde 29 Décembre 2009.
- **Association « Les Habiles »** : « Bien vieillir en habitat groupé » document de travail 2009. <http://cohabitatsolidaire.org/documents/habitat-intergenerationnel.pdf/>

- 2010 :

- **AMZALLAG Michel et TAFFIN Claude** : "Le logement social", L.G.D.J, Février 2010.
- **BALDOS Raphaël** : "Du Minergie dans le logement social", La maison écologique, Février/ Mars 2010.
- **TARDIEU Bruno** : Editorial "Mal logement : dépasser nos peurs et leurs conséquences", Feuille de route Quart Monde, Mars 2010.
- "Habiter autrement nos espaces ruraux", les cahiers de Relier, n° 0, 2010.

- "Recueil d'expériences pour la mise en oeuvre d'actions locales en faveur de la création d'activités en milieu rural", les cahiers de Relier, n° 1, Mai 2010.
- **BACQUE Marie-Hélène** : "L'habitat alternatif, quoi de neuf ? ", Territoires n° 508, Mai 2010.
- **Atelier sur l'habitat groupé** : atelier réalisé lors du Colloque "Consommer responsable et solidaire" les 27 et 28 mai 2010 à Brest conférence audio.
- **BOSSE-PLATIERE Antoine** : "Bientôt les coopératives d'habitants ?", Les 4 saisons, Septembre/ Octobre 2010.
- **ECO 3** : Séminaire transnational " Eco-réhabilitation et Basse Consommation", Dossier de presse, Octobre 2010.
- **TRUELLE Sarah** : « Histoire de l'habitat coopératif en France » 21 Octobre 2010.
- Dossier "L'économie sociale, laboratoire de lutte contre la pauvreté", Le Monde Economie, 26 Octobre 2010.
- Dossier "L'urbanisme politique : explosif social ?", Le Monde Dossiers & Documents, Novembre 2010.
- Reportages Ouest-France **BALLU Thierry** : "Eco-quartier : ils réinventent le vivre ensemble", Novembre-Décembre 2010 - Janvier 2011.
- **LAMY Anne** : "Laure THEULIERES [présidente de l'association la Jeune Pousse], elle milite pour la mixte-cité" ELLE, 3 décembre 2010.

- 2011 :

- **Patrice Lanco**: « Logement : pour un acte III de la décentralisation », Métropolitiques, 10 janvier 2011. <http://www.metropolitiques.eu/Logement-pour-un-acte-III-de-la.html/>
- **Thomas Bellet** : " Logement : l'habitat groupé, c'est 20 % moins cher" <http://www.ladepeche.fr/article/2011/01/14/989888-Logement-l-habitat-groupe-c-est-20-moins-cher.html/>
- **Yven Philippe**: "Habiter autrement avec ses voisins", Cahier spécial l'âge de faire n° 49 - Janvier 2011.

- **Le télégramme** : « Castors. Un 60^{ème} anniversaire sous le signe de l'émotion » 17 Mai 2011.
- **Dossier de presse sur les Castors St Politains** par la Commune de St Pol de Léon, Mai 2011.

Références filmographiques :

- **Présentation de l'habitat groupé du Canal à Ramonville**
http://www.dailymotion.com/video/xg05d7_habitat-groupe-du-canal-ramonville_lifestyle/
- Film de Serge Steyer **Huis clos pour un quartier** Extraits possibles <http://www.mille-et-une-films.fr/huis-clos-pour-un-quartier/>
- **Présentation de l'habitat groupé par Eco-Habitat**
http://www.youtube.com/watch?v=egxBs8frfrA&featureplayer_embedded/
- **La cité des abeilles** par Marion BOE, Candela production, France 3 Ouest, Rennes, 52'', 2008.
- **Amstelveen** voyage d'étude de Parasol réalisé en 2009 par Matthieu THEURIER et Samuel LANOË <http://www.youtube.com/watch?v=YyGKG3oK50E/>
- **Ferme de Vevy Wéron** Habitat groupé du livre de Christian LA GRANGE
http://www.youyube.com/watch?v=G_XAVkUEIX8&feature=related/
- **Dossier "Habitat Groupé + Compte rendu des 4èmes journées régionales de l'Habitat Groupé à Lorient** 29 Janvier 2010 - reportage France 3 - Journal régional
http://www.dailymotion.com/video/xgv0dt_jt02/

Principales références sitographiques

-<http://www.assemblee-nationale.fr> : Site de l'Assemblée Nationale

-<http://www.hlm.coop/> : Site de la FNSCHLM

-<http://www.ecohabitatgroupe.fr/> : Ex MHGA.

-<http://www.journal-officiel.gouv.fr/> : Journal Officiel des Associations

-<http://www.cohabitat.fr> : Recensement des habitats groupés en France

-<http://www.cohabitatsolidaire.org/> : Recensement des habitats groupés dans l'Ouest.

-<http://www.ena.fr/> : Séminaire sur le logement.

-<http://2010.habitatparticipatif.net/> : Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif 2010.

-<http://www.habicoop.fr> : Site de l'association lyonnaise Habicoop

-http://wiki.eco-sol-brest.net/index.php/Groupe_de_travail_habitat_groupé : Wiki collaboratif et participatif mis en place par l'ADESS Pays de Brest autour de cette étude.

-<http://alter-prop.crevilles-dev.org/> : Site du programme de recherche des ALTERnatives à la PROPriété.

Mémoire achevé d'écrire le 11 Août 2011.

