



DIRECTION REGIONALE RHONE-ALPES GRENOBLE

POLE HABITAT – LOGEMENT

~

ETUDE REALISEE PAR LAURE SOUTENET

L'HABITAT COOPERATIF EN FRANCE : RETOURS D'EXPERIENCES

NOVEMBRE 2009

PREAMBULE

Le cadre de l'étude

Cette étude s'inscrit dans l'axe de recherche sur les pratiques innovantes en collectivités, prévu par le cahier des charges du pôle habitat-logement du CNFPT, afin d'anticiper les évolutions des emplois et des métiers dans le domaine de l'habitat. L'étude repose sur 6 projets d'habitat coopératif, dont les caractéristiques (techniques, juridiques, sociales, financières) sont capitalisées sous forme de fiches synthétiques. Ces fiches font notamment apparaître les relations entre les collectivités territoriales et les porteurs de projets. Ce travail préfigure le développement de ressources pédagogiques pour diffuser ces pratiques innovantes, sous forme d'actions de formation ou de documentations.

L'habitat coopératif

L'inadéquation de l'offre de logements aux besoins et attentes de la population appelle le développement de solutions innovantes. Depuis le début des années 2000, on observe l'émergence d'initiatives qui entendent offrir une réponse à ce contexte de « crise » du logement : on parle d'habitat groupé, de cohabitat, de coopératives d'habitants, d'autopromotion... Ces projets, bien que divers, reposent sur une démarche commune d'« habitat coopératif » :

- **un projet collectif d'habitat** : en construction neuve (la majorité des projets actuels) ou en rénovation, il s'agit d'un d'habitat intermédiaire, petit immeuble avec appartements individuels ou maisons accolées pour limiter l'étalement urbain, dont le promoteur est un groupe d'habitants. Ces projets sont basés sur la volonté des futurs habitants d'une part de s'organiser collectivement pour la réalisation de leur logement, d'autre part de favoriser le « vivre ensemble » en mutualisant des espaces, des locaux, des services. Au-delà du logement (entendu comme le simple fait de se loger), on parle d'habitat dans le sens où ces projets renvoient à une façon de vivre le logement. La recherche de convivialité et de solidarité fonde ces projets collectifs d'habitat.
- **Une démarche participative basée sur la coopération** : se réapproprier la maîtrise de son habitat est une volonté fondatrice de l'ensemble de ces initiatives habitantes. Il s'agit de remettre l'usager au centre des décisions, par une participation active des habitants à l'ensemble des étapes de conception et de gestion de leur habitat. Ces projets opèrent une inversion de la démarche de promotion immobilière, en regroupant les futurs habitants et en prenant en compte leurs désirs en amont du projet de logement ; les habitants entendent ainsi limiter les intermédiaires et se réapproprier la maîtrise de la promotion, parfois de la construction, et de la gestion de leur logement (qu'ils soient accompagnés par des experts ou autonomes). Ainsi, la coopération est au cœur de ces projets d'habitat : dans la conception, le montage, la manière d'habiter, et a terme dans la gestion du bien et de la vie du groupe.

Ces projets sont porteurs d'exigences sociales et économiques, visant une réduction du coût du logement et l'accessibilité d'un public mixte à un habitat de qualité et choisi; ils intègrent les exigences environnementales en proposant un habitat écologique par sa forme (limitation de l'étalement), sa construction (choix des matériaux et

efficacité énergétique), et a terme son fonctionnement. Ils se positionnent comme une troisième voie de production de logement, alternative au logement social « de masse » et à la propriété privée classique.

Partant de cette base commune, les projets actuellement développés en France divergent par leur taille, leurs modalités de mise en œuvre ou encore leurs statuts juridiques. La dénomination « habitat coopératif » fait donc bien référence à une démarche et à des valeurs communes, et non pas à un montage ni à un statut définis.

Introduction des fiches de synthèse

Les projets présentés ci-après témoignent de quelques démarches, non exhaustives, d'habitat coopératif entreprises en France. Cette étude fait également état d'un processus non abouti : elle est une image à un instant donné de l'état d'avancement de projets dont les montages et les statuts sont encore susceptibles d'évolutions (hormis le projet réalisé dans les années 80).

Les projets étudiés :

1. les Naïfs, habitat groupé auto-géré en locatif à Meylan (agglomération grenobloise) – réalisé en 1984
2. La Salière, habitat groupé autogéré (en copropriété) à Grenoble – en cours
3. Programme d'auto-promotion et auto-construction à Crolles (Isère) – en cours
4. Village Vertical, projet pilote de coopérative d'habitants à Villeurbanne (agglomération lyonnaise) – en cours
5. H'Nord, coopérative d'habitants pour un écoquartier environnemental et social à Bordeaux – en cours
6. Arbram, habitat coopératif en accession progressive à la propriété à Toulouse – en cours

Au-delà de la présentation synthétique des modalités de mise en œuvre de ces 6 projets, ces fiches synthétisent les interactions établies entre les institutions publiques et les porteurs de projet, au premier plan desquels les communes et les intercommunalités.

Fiche d'identité

Nom et structure porteuse : Les Naïfs, association loi 1901, créée en 1982

Lieu : Meylan, commune jouxtant Grenoble. Secteur urbain.

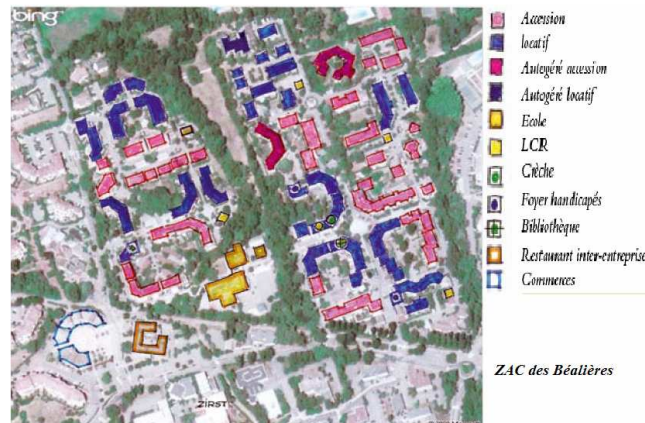
Foncier : Choix d'un terrain dans le projet de ZAC « Les Béalières » : 850 logements (51% en locatif), sur 35 hect.

Origine du projet : En 1978, décision de la municipalité de réaliser d'une part un « morceau de ville », en concertation avec les futurs habitants (la ZAC), d'autre part d'intégrer de l'habitat autogéré dans ce futur quartier. 3 groupes d'habitants se forment, dont celui des Naïfs en 1979.

Programme immobilier : 12 logements + 1 studio, en petit collectif R+2, en construction neuve, réalisé par Pluralis (société HLM)

Réalisation : achevée en 1985

Partenaires : Mairie de Meylan, société HLM Pluralis Voiron,



Au cœur des Béalières, un projet d'habitat groupé autogéré locatif : Les Naïfs

• Une proposition municipale, une initiative citoyenne : En 1978, dans le cadre de l'urbanisation de la ZAC des Béalières, la municipalité de Meylan, propose d'expérimenter des habitats autogérés. 3 groupes d'habitants sont créés : Hélix (groupe pré-existant au projet de quartier), Le Saule, Les Naïfs

• Constitution du groupe : en 1979, création du groupe les Naïfs. Choix de la forme d'habitat : certains souhaitent créer un habitat communautaire, d'autres un habitat autonome avec une vie collective (option retenue, par 6 familles) : projet de 12 unités privés d'habitation + un studio. Composition du groupe : petit à petit, par affinité ; l'APU concerne surtout des Meylannais mais les Naïfs sont quasiment tous extérieurs, dont certains habitaient à la Villeneuve (opération d'urbanisme innovante à Grenoble) et avaient déjà une culture des projets participatifs. Les projets d'habitats autogérés ont pu provoquer des interrogations chez d'autres habitants, un certain scepticisme ou de l'envie

Elaboration du projet des Naïfs :

• 1980 : organisation du groupe, du programme des logements et des espaces collectifs, en lien avec la Mairie (un membre travaille à la mairie). Choix du statut locatif, rencontre de sociétés HLM : le groupe opte pour des logements de surface minimum et la mutualisation des 12% à 15% de dépassement toléré pour les espaces communs. Maîtrise d'ouvrage confiée à Pluralis qui sera propriétaire.

• Participation du groupe à toutes les étapes de conception du programme : choix de l'architecte et de la société HLM (Pluralis) ; élaboration des plans des appartements et des espaces communs, dans la limite des contraintes de construction HLM (financières et légales) : le travail architectural sera très long, chaque appartement étant spécifique ; définition des modes de financement et de gestion (le groupe souhaite prendre en charge au maximum l'entretien afin de diminuer les coûts).

• La Mairie est informée et valide les différentes phases ; chaque ménage dépose un dossier de logement

• 1982 - 1984 : dépôt du permis de construire ; accord du ministère du logement pour que le coût des communs soit intégré au loyer ; convention entre les Naïfs et Pluralis : modalités de gestion et d'entretien, de renouvellement des locataires, création d'une instance de suivi

• 1985 : installation des locataires ; locaux communs : grande salle + cuisine, 3 salles d'activités, local pour congélateur, machines à laver

Principes généraux

• Origine de l'habitat groupé : concept né dans les 60's en Europe du Nord, animé par la volonté de « vivre autrement » : recherche de convivialité et de solidarité via la mutualisation d'équipements et de services. Forme : habitat intermédiaire comprenant des logements individuels + espaces communs ; taille et statuts d'occupation variables

• En France : développement dans les années 70 / 80, héritage post 68 : revendication d'une alternative en matière d'habitat ; dimension collective mais non communautaire ; auto-gestion (pour la conception et la gestion) ; souhait de sortir le logement du secteur marchand

• Les Naïfs : volonté de choisir son habitat et sa façon de vivre, vivre en groupe (mutualisation) et en auto-gestion

A l'origine, un projet de quartier : la ZAC des Béalières

• Une initiative municipale : En 1978, la municipalité de Meylan décide d'urbaniser tout un pan de ville, les Béalières. Elle fixe les principes directeurs de ce projet, qui prendra la forme d'une ZAC en régie directe :
→ Concertation et même co-production : le quartier sera conçu avec et par les habitants, il devra être la traduction de leurs besoins et désirs

→ « Faire la ville » tout en préservant une place importante à la nature

→ Mélanger du locatif, du locatif social et de l'accession

• Les moyens de la concertation : l'APU : créé en 1979, l'Atelier Public d'Urbanisme sera la pierre angulaire de la concertation

- ses missions : recueillir les suggestions, engager les débats, organiser les discussions (ouvert aux personnes habitant ou non sur la commune)

- ses moyens : la municipalité met à disposition un local et 2 salariés ; indépendance des décisions

• Elaboration du projet de ZAC : de 1980 à 1984 : participation active de la population et des associations à l'APU ; plans et propositions, définition des grands principes d'aménagement

• Le programme réalisé : 510 logements achevés en 1984 ; 3 groupes autogérés ; 2 foyers pour handicapés ; locaux et espaces communs : 5 Locaux Collectifs Résidentiels (LCR) de 40 m², local personnes âgées, local festif, stop-enfant, mini-crèche, écoles dont 1 école ouverte, équipements sportifs, bibliothèque.

• Qualité architecturale : architecture diversifiée, pas de distinction entre habitat locatif et en accession, végétation très présente, pas de clôture, des locaux et équipements communs servant de lieux de centralité et d'animation, espaces de liaison sur le modèle de cours urbaines.

Fonctionnement et vie du groupe des Naïfs

- **Un statut locatif social aménagé** : depuis 25 ans, les habitants sont locataires du parc social ; les modalités de la convention ont peu évolué :
 - attributions : choix des locataires entrants par les Naïfs, dans le respect des critères de revenus et d'occupation du logement social (chaque ménage peut proposer un locataire, décision collective) ; l'adhésion aux valeurs du projet semble indispensable pour la pertinence des attributions
 - gestion : intégration du coût des communs au loyer ; locaux communs et entretien courant auto-géré (l'entretien du bâtiment incombe à Pluralis). Gestion a priori bénéfique pour le bailleur : souci des habitants du bon entretien de leur bâtiment, moins de rotation que dans le reste du parc
- **Evolution du groupe d'habitants** : au départ, un groupe d'âge assez homogène (jeunes couples avec enfants) ; entre 1985 et 2009, le groupe est passé de 18 adultes et 17 jeunes à 19 adultes et 12 jeunes. Vieillesse de l'âge moyen des habitants mais une mixité au fur et à mesure par l'arrivée de nouveaux locataires : en 24 ans, 17 familles ont été choisies ; il reste 4 ménages d'origine. Possibilité de rotation interne qui permet une adaptation aux évolutions de la taille des ménages : 7 ont changé d'appartement à l'intérieur du groupe d'habitat

- **Organisation du groupe** : très bonne entente au sein du groupe lors de la conception ; le passage au « vivre ensemble » a entraîné des difficultés sur l'organisation de la gestion des communs et des prises de décisions, des divergences de vision, des rivalités. Evolution du mode de décision et du fonctionnement du groupe : la recherche du consensus partagé par tous a évolué au profit du vote (quand nécessaire) et la possibilité que l'ensemble du groupe n'adhère pas ou ne participe pas à tout. Pour les nouvelles attributions, le groupe a tâtonné dans la façon de procéder ; les ménages entrants ont pu éprouver des difficultés à intégrer l'histoire du groupe.

- **Vie collective** : plus ou moins dynamique, fonction des membres du groupe et des propositions de chacun ; surtout dynamique les premières années, via les activités liés aux enfants. De même pour les locaux communs, plus ou moins utilisés durant ces 25 années : des fêtes et repas en communs ; la salle commune reste à l'usage privé des Naïfs

Rôle et implication des institutions publiques

Contexte

- Commune favorable aux initiatives de démocratie participative
- Prix du foncier plus bas qu'aujourd'hui

Implication des institutions publiques dans le projet :

- Politique volontariste : la Ville de Meylan est à l'origine de la création d'habitats autogérés dans le projet de ZAC
- Soutien technique et financier : mise à disposition par la municipalité de moyens pour faciliter l'émergence, la cohérence et le suivi des projets (local et salariés pour l'APU) ; respect de l'indépendance des décisions des groupes autogérés et validation des différentes phases ; organisation de réunions publiques d'information sur les options d'aménagement de la ZAC
- Soutien du bailleur social : la maîtrise d'ouvrage et le portage financier par un bailleur social ont rendu l'opération possible ; engagement fort et durable du bailleur pour porter ce projet innovant et géré par les habitants : temps de réalisation long, délégation de décisions aux habitants qui diminue d'autant son pouvoir de décision, acceptation de conditions spécifiques de conception des logements (choisis par les habitants), d'attribution, de gestion.
- Soutien juridique : accord du ministère du logement pour intégrer le coût des communs aux loyers ; pas de remise en cause par les institutions publiques des conditions de la convention entre les Naïfs et Pluralis



La salle commune



Les Naïfs

Bilan et perspectives

Les Béalières :

- La volonté politique a été l'élément clé de la réalisation des Béalières ; en 1984, changement de municipalité (pas de réalisations de même nature depuis)
- « *Un quartier où il fait bon vivre* » : 30 ans après, le quartier semble toujours satisfaire ses habitants et fonctionne (utilisation des équipements, vie locale)

Les Naïfs :

- Le partenariat privilégié avec la mairie, l'engagement et la conviction du bailleur social et de l'architecte ont été essentiels à la réalisation du projet + la présence dans le groupe d'une personne faisant le lien avec la mairie et l'APU
- Malgré des hauts et des bas dans la vie de groupe, les membres reconnaissent la valeur humaine du projet : « *on grandit individuellement et collectivement* »

Hélix et le Saule : Hélix : L'OPAC garant du montage et les compétences spécifiques du groupe ont été décisifs. Copropriété de 7 foyers + 1 syndicat de gestion des communs. Un changement de propriétaire en 25 ans : choix collectif du remplaçant. La vie de groupe et l'utilisation des communs semblent toujours effectives. Le Saule : semble fonctionner comme une copropriété classique

Habitat groupé autogéré :

- Le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré recensait une centaine de groupes en 1983, soit entre 3000 et 4000 habitants. La quasi-totalité était en accession à la propriété, seuls quelques uns étaient en locatif social. Eco-Habitat Groupé (ex-MHGA) réalise actuellement un bilan de ces projets.
- Depuis 2000, regain de l'habitat groupé, intégrant de nouvelles motivations (écologie, économie, vieillissement). EHG estime de 15 à 20% la part de la population intéressée par l'habitat groupé ; entre 100 et 150 projets en cours

Personnes rencontrées : habitants des Naïfs (Luc Chignard, Jacqueline Goldschmid, Richard Vitalis) et d'Hélix (Paul Giaume) ; Eco-habitat Groupé : forum national animé par Yves De Lagausie, secrétaire général

Renseignements complémentaires : www.ecohabitatgroupé.com, Pluralis

Fiche d'identité

Lieu : Grenoble, quartier des eaux claires (quartier avec une proportion importante de logements sociaux, ZUS et zone ANRU à proximité) ; secteur urbain

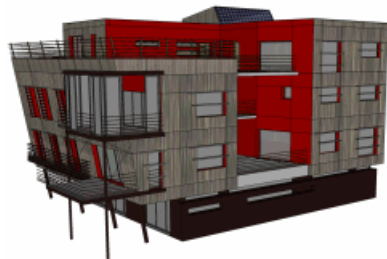
Origine du Projet : 2003, un groupe d'amis, 6 familles au départ

Programme immobilier : 5 logements, en habitat intermédiaire R+1 / R+2, en construction neuve. Projet réalisé de façon autonome, en auto-promotion et auto-construction partielle

Réalisation : en cours (achèvement : mars 2010)

Partenaires : Mairie de Grenoble, Tekhné architecte

Projet récompensé à la biennale de l'habitat durable 2008 (mention « montage innovant » de l'habitat intermédiaire, et mention des habitants)



Principes généraux

Habitat groupé (depuis 2000) : héritage des valeurs des projets antérieurs (*cf. fiche les Naïfs*) mais des évolutions : préoccupations environnementales, recherche de mixités générationnelle et sociale ; des actions relevant moins d'un mouvement communautaire et politique mais davantage territorialisées et pragmatiques

Principes et valeurs de La Salière : « partager une expérience de vie, collective, solidaire, démocratique, militante et respectueuse de l'environnement » (*définition du blog du groupe*)

- Autopromotion et autogestion : volonté d'être acteur de son propre habitat (replacer la production de logement au cœur du projet de vie de chaque foyer) ; participation des habitants à toutes les phases : conception, définition des critères environnementaux et sociaux, construction, gestion sur le long terme
- Projet collectif : volonté de construire quelque chose collectivement, de mutualiser les moyens et les compétences, et de sortir de la propriété ou location classique
- Vivre ensemble et en ville : créer du lien avec les voisins ; réflexion sur la vie en société, en ville et en commun ; des locaux communs et des services mutualisés prévus (activités quotidiennes, garde d'enfants)
- Écologie : dimension écologique intégrée petit à petit (moins présente en 2003) : éco-construction et BBC
- Social : financement partagé des investissements ; clé de répartition solidaire des coûts des locaux communs
- Ouverture sur le quartier : envisage la mise à disposition de la salle à des associations, pour des cours

Le montage du projet de La Salière

Constitution du groupe projet

- Composition : constitué par regroupement affinitaire en 2003, le groupe a évolué en 6 ans : 6 familles au départ, 5 au final qui sont toutes des couples avec enfants (pas de mixité générationnelle) ; d'après les membres du groupe, se connaître avant n'est pas forcément un atout
- Une culture commune : sensibilité aux valeurs de l'ESS (4 familles sur 5 font partie d'une AMAP), certains ont grandi en habitat groupé
- Des compétences techniques : des urbanistes dont 1 personne travaillant au service foncier de la ville de Grenoble

Recherche de Foncier

- Recherche de foncier : 3 années ; prix élevés et concurrence des promoteurs privés. 2 ans de lobbying auprès des collectivités : contraintes de vente soit au prix du marché (source de recettes) soit au prix bailleur social pour des logements entrants dans le parc social
- Acquisition de foncier : suite à un appel d'offres de la Ville de Grenoble, un terrain attribué à La Salière aux conditions du logement social
- Recours sur le permis de construire : recours des riverains sur le PC, et sur le PC modificatif (motifs : architecture, hauteur du bâtiment, et certainement mauvaise perception du projet) : jugement du tribunal administratif en faveur de la Salière mais procédure de 18 mois.

Montage juridique et financier

- Statut juridique : indivision pendant la construction et pour le montage financier (toutes les décisions à l'unanimité) ; copropriété pour la gestion de l'immeuble (option la moins coûteuse et la plus simple)
- Fonctionnement de la copropriété : chacun est propriétaire d'une partie du bien et peut en disposer (l'habiter, le louer) ; le bâtiment est divisé en lot : une partie privative et une quote-part des parties communes. Les frais de construction des locaux communs ont été répartis non pas au millième de la taille des lots mais en fonction des richesses de chacun (réparti en 10, 20 et 30% du coût) ; un calcul annuel décidera de la répartition des charges des locaux communs ; prise de décision au consensus ; gestion coopérative de la copropriété (1 personne = 1 voix) ;
- Revente : droit de préemption des habitants qui ont 2 mois pour proposer un accédant, le cas échéant proposé par le ménage partant
- Non-spéculation : les habitants ont signé un acte privé sous seing chez le notaire, clause empêchant la spéculation + clauses de non-spéculation dans l'acte de cession du terrain par la commune



Tekhné Architectes ©



Maquette du futur bâtiment

LA SALIERE, PROJET D'HABITAT GROUPE AUTOGERE A GRENOBLE

Programme de logements : 5 logements de 93m² à 126 m² de surface utile

- locaux communs : salle festive de 50 m², studio, caves, garage à vélos, jardin, atelier bricolage, toit-terrasse
- construction éco-bio-climatique : structure bois, chaudière granulé bois, isolation (laine de bois) et vitrages de qualité, toiture végétalisée, production solaire d'eau chaude sanitaire, VMC avec récupération de chaleur (double flux)
- Une partie d'auto-construction sur les finitions (complexité de l'auto-construction en terme d'assurances)
- Objectif BBC : consommation globale Ubat < 60Kw/m²/an (tests prévus en décembre)
- Coût : environ - 30% par rapport à de l'accession classique : économie sur les frais de commercialisation ; bénéfice qualitatif : des locaux communs, un habitat non standard ; coût prévisionnel (susceptible d'évoluer si TVA à 5,5% comptenu de la proximité d'une ZUS et zone ANRU) : 1,4 millions €, 220 000€ à 310 000€ / logt, soit environ 2400€/m² surf. utile



Label BBC (Bâtiment Basse Consommation)

La Salière serait une des premières réalisations BBC en petit collectif en Rhône-Alpes. En 2009, 1 immeuble tertiaire (siège de l'Ademe à Angers), 4 immeubles de logements collectifs et 103 maisons individuelles ont déjà été labellisés BBC-Effinergie. Une cinquantaine d'immeubles tertiaires, 612 immeubles collectifs et 2.500 maisons individuelles sont en chantier



Etapes d'avancement :

- 2003 : naissance de l'idée, constitution du groupe
- 2003 / 2006 : organisation du groupe, montage du projet, recherche de foncier
- 2007 : acquisition du foncier et dépôt du permis de construire
- 2008 : recours sur le permis de construire, jugement du tribunal administratif
- février 2009 : démarrage du chantier
- 1^{er} trimestre 2010 : installation des habitants

Intérêt des institutions publiques pour le projet :

Contexte :

- Dans l'agglomération grenobloise, un foncier très contraint par la géomorphologie ; foncier rare et cher
- PLH intercommunal, PLU communal ; portage volontariste du projet par le directeur du service foncier de Grenoble
- Depuis 2008, intérêt croissant des élus (logement et urbanisme à Grenoble) pour ces démarches + constitution d'un collectif fédérant les projets d'habitat groupé en Isère (les Habiles), participant à la reconnaissance de ces démarches

Intérêt pour le projet

- Permettre à des personnes, non promoteurs professionnels (autopromotion), d'expérimenter des formes innovantes d'habitat de qualité (projet de vie, écologie) et accessibles (dans les critères du logement social, revenus des foyers < PLS)
- Recherche de solutions alternatives aux formules classiques d'accession sociale (coût important pour la collectivité)
- Appel à projets de 2009 : intérêt pour l'aspect solidaire, écologique, non-spéculatif et critères du logement social (PLS)

Implication de la ville de Grenoble :

- Accès au foncier : en 2007, appel à projets lancé sur 3 terrains de la Ville, avec pour leit-motiv l'autopromotion et l'innovation (sociale et / ou environnementale) ; la Salière en obtient 1 ; Prix accession sociale (220€/m² SHON en 2007)
- La délibération de cession du terrain inclut des clauses visant à encadrer la possibilité de spéculation (pendant les 10 premières années, la commune doit être informée en cas de vente du logement)
- En 2009, un nouvel appel à «projets innovants» sur 3 terrains de la Ville, par volonté des élus (terrains trop petits pour des opérations de bailleurs sociaux) ; prix déterminés en fonction du bilan financier des opérations ou bail à construction ; expérimentation de différents montages (réhabilitation/construction, 1 projet d'auto-construction suivi par VQS - cf. Crolles)
- Sur ces 3 projets, le service foncier de la Ville a été l'interlocuteur direct et a un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage : réflexion sur les programmes, choix architecturaux, démarches administratives

Bilan et Perspectives

- Ville de Grenoble intéressée par la reproduction de tels projets, en particulier pour des bâtiments à rénover ; volonté de lancer des appels à « projets innovants » tous les 2 ans ; souhait de réaliser une opération de plus grande taille, soit sur du foncier Ville soit en ZAC
- Habitat coopératif pas intégré à l'agenda politique, ni investi par la Métro ; l'inscription dans un projet d'aménagement type ZAC imposerait un engagement politique officiel
- Importance d'avoir une structure intermédiaire comme interlocuteur référent (type VQS), sinon la collectivité a un rôle d'AMO. Réflexion : passer par un bailleur ne modifie-t-il pas l'esprit du projet ? Nécessité d'une structure nationale qui porte l'habitat groupé
- Une dizaine de projets d'auto-promotion et auto-construction collectives existent dans l'agglomération grenobloise (réalisés en autonomie ; la Salière en a rencontrés)
- Blocages : juridiques (pas de statut adapté) ; culturel et financier : la vente de foncier à des privés en-deça des prix du marché implique une diminution des recettes et le souci des élus quant aux garanties sur les résultats du projet et contre la spéculation.
- Du fait de la rareté du foncier, les appels à projets mettent en concurrence les projets ce qui peut avoir des effets néfastes (sur la mise en réseau, la cohésion)

Personnes rencontrées : François Molard, Directeur du service foncier de la Ville de Grenoble et membre du groupe La Salière

Informations complémentaires : saliere.blogspot.com, élus au logement et à l'urbanisme de Grenoble, les habiles (collectif isérois pour l'habitat groupé)

Fiche d'identité

Lieu : Crolles (8500 habitants) ; 20 km de Grenoble / 40 km de Chambéry ; Vallée du Grésivaudan. Secteur péri-urbain

Foncier : Terrain de 7000m², proche du centre bourg ; SHON de 3500 m²

Origine du Projet : l'Association Villages et Quartiers Solidaires (VQS)* et la commune de Crolles – Mars 2008.

Programme immobilier : 28 logements, en petits collectifs R+1 et R+2, en construction neuve.

Réalisation : en cours (2011)

Partenaires : Mairie de Crolles, Association VQS (financée par Fondation de France et Région Rhône-Alpes)

* VQS, association créée à Grenoble en 2007, vise à « épauler les familles modestes dans un parcours d'accession et collaborer avec les territoires dans la mise en oeuvre de leur PLH »



Principes généraux

Economie : permettre à des ménages modestes d'accéder à une forme de propriété : revenus des ménages < PLS ; endettement < 20 ans et < 20% du revenu mensuel ; objectif de construction à 850€ TTC/ m²

Responsabilisation : permettre aux familles de devenir acteur de leur logement et de leur territoire : participation à la conception du projet et 60 jours de travail sur le chantier (second œuvre)

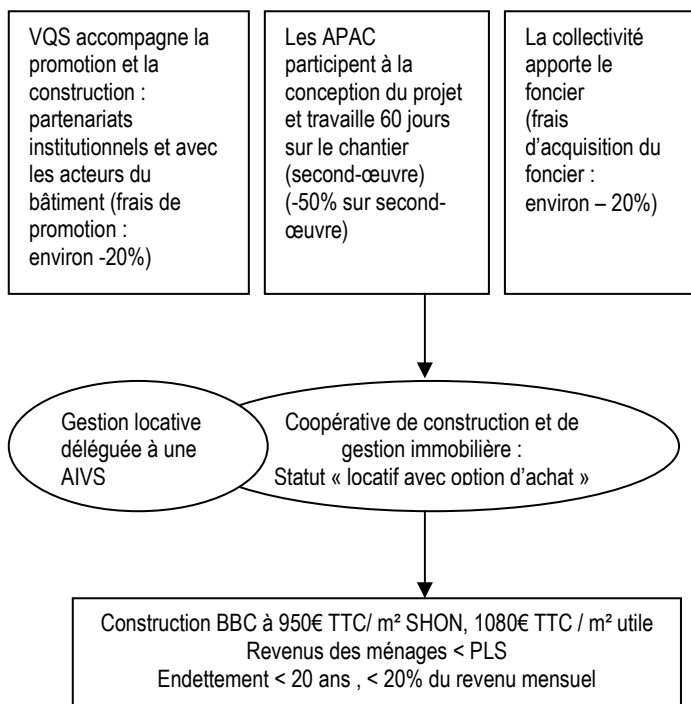
Cohérence territoriale : insérer le projet dans les politiques de développement des territoires : le terrain est apporté par la collectivité via un bail à construction ou emphytéotique ; la collectivité participe à la définition du projet

Ecologie : Objectif basse consommation ; privilégie les filières locales et matériaux écologiques

Déroulement du projet

Le système proposé est proche de celui des Castors. Le statut est celui d'une « location avec option d'achat ».

- Un bail à construction de 70 ans a été établi avec la commune de Crolles : la commune reste propriétaire du terrain ; loyer du terrain = prix du terrain sur 70 ans ; la commune prend en charge les travaux de viabilisation et de voirie (1,4 millions €)
- Les Auto-Promoteurs Auto-Constructeurs (APAC) via un apport initial de 5500€ (qui peut être emprunté), VQS et la commune assurent la maîtrise d'ouvrage ; ils se constituent en coopérative de construction et de gestion immobilière : Construction aux conditions PLS (TVA 5,5%, droit APL, exonération taxe foncière) et autorisation pour les constructeurs d'occuper les logements PLS. Les logements font partie du parc social pendant toute la durée du bail à construction.
- Les APAC participent à la conception : aménagements intérieurs, espaces et locaux communs si souhaités par les futurs résidents (ce n'est pas l'enjeu premier). Une fois le gros œuvre réalisé par des entreprises, les APAC travailleront par groupes, encadrés par des artisans professionnels : 60 jours sur le chantier, pouvant être répartis sur 4 personnes et au moins 15 jours consécutifs ; tout le monde travaille pour l'ensemble des logements et leur attribution sera effectuée par tirage au sort.
- Les APAC paient un loyer à la coopérative pendant la durée de remboursement de l'emprunt (20 ans) ; au-delà le loyer est d'environ 15% du loyer initial et ne couvre plus que les frais réels d'exploitation. La gestion locative s'appuiera probablement sur une Agence Immobilière à Vocation Sociale (Un toit pour tous ?)
- La commune fait partie de la coopérative et vérifie que : Les logements restent dans le parc social toute la durée du bail à construction (au lieu des 15 ans habituels pour les PLS) ; En cas de mobilité, possibilité de location pendant 3 ans, au-delà obligation de revendre les parts sociales ; Participe au choix des nouveaux entrants qui devront répondre aux critères (le cas échéant rachat par un bailleur social ou par la coopérative) ; A l'expiration du bail, détermine si les logements restent dans le domaine public ou passent en pleine propriété privée.
- Vente encadrée = parts sociales (apport initial de 5500€ + auto-construction évaluée à 10 000€, réactualisés) + « droit au bail ». Prix de reprise = prix minimum entre prix de revient actualisé avec l'inflation - dettes en cours / prix du marché / 35% du chiffre annuel des loyers marchés x les années restantes avant l'expiration du bail à construction (expl : 35% x 5000€ x 60 ans = 105000€)
- Si la commune décide de vendre son terrain : sorti du bail à construction ; rachat par la coopérative au coût du terrain, à 0%
- Coût de l'opération : 1050€/m² TTC à la construction ; 7,50€/m² à la location (pendant la durée de l'emprunt)



Etapes d'avancement :

- 2007 / 2008 : constitution d'adhérents APAC ; recherche de foncier
- Sept. 2008 : délibération de la Ville de Crolles : engagement pour un programme de logements et soutien financier auprès de VQS
- 2009 : aboutissement de la recherche de foncier : achat d'1/3 du terrain par la commune (les 2/3 restants lui appartenant)
- Octobre 2009 : organisation d'une réunion publique de présentation du projet ; 55 ménages sont intéressés.
- Fin 2009 : rencontre individuelle des familles : commission d'attribution début décembre, sur anonymat des dossiers et suivant les critères définis, la mixité sociale et démographique ; définition du plan masse ; réunion de présentation avec les riverains

Intérêt de la Ville de Crolles pour le projet :

Contexte institutionnel et politique :

- La commune de Crolles est l'interlocuteur institutionnel du projet ; remaniement début 2009 de la communauté de communes, pas encore impliquée. La commune est dotée d'un PLH ; PLH intercommunal en cours.
- Antériorité : une tradition d'innovation sur la commune (accueil d'un pôle technologique) et réalisation de logements par les Castors (70's)
- Actuellement large majorité politique (divers gauche) + capacité financière importante. Adhésion partagée du conseil municipale au projet
- Situation logement / urbanisme : coût élevé des terrains et des logements à la location comme à l'accession. Volonté politique de construire des logements sociaux (déjà pratiquement 20% sur la commune) et attention portée aux solidarités. PLU communal en cours (favorisant la construction de logements sociaux)

Intérêt pour le projet :

- Innovation et ambition : se donner les moyens de réaliser un projet novateur, malgré les incertitudes ; « *c'est un message d'espoir* ».
- Diversification des outils, afin de mieux répondre aux attentes en matière de logement
- Répond aux exigences de développement durable et de solidarité : après l'analyse, agir ! En cohérence avec l'Agenda 21 en cours
- Correspond aux orientations en matière de réalisation de logements sociaux : inclut dans le PLH
- Assure la non-spéculation
- Renforce les liens sociaux, remet en avant l'importance de réaliser collectivement
- Confiance dans le projet car les enjeux de réussite sont partagés par l'association VQS et les APAC

Implication de la Ville de Crolles dans le projet :

- Soutien politique : engagement fort du maire, des élus logement, urbanisme et travaux : inscription au PLH de 15 logements APAC / an
- Soutien financier : aide financière de 10 000€ à VQS, qui a permis de lancer le 1^{er} programme de l'association
- Information / Communication : organisation de réunions publiques d'information (animées par le maire), avec les riverains (conscience de la nécessité de minimiser les recours) ; communication via journal et panneaux municipaux, auprès des demandeurs de logement social
- Moyens humains : implication de la direction générale des services, services techniques / logement / urbanisme :
- Aide au foncier : recherche d'un terrain ; acquisition d'une partie du terrain ; viabilisation du terrain ; octroi d'un bail à construction
- Soutien technique : participation à définition du plan masse, architecture, voirie et accès
- Travail social : définition des critères des ménages APAC (avec la CNL et VQS) : critère du développement durable, proche des critères de logement social (Critères exclusifs : plafonds PLS, primo-accédants, loyer net < 20% du revenu + APL ; critères de priorisation : travail ou résidence sur la communauté de communes ; résident du parc social ; date d'adhésion à VQS...)
- Financement : Envisage des modalités de prêt pour les personnes ne disposant pas de l'apport initial nécessaire (5500€)

Echéancier :

- Début 2010 : le groupe constitué travaillera avec l'architecte pendant 2 mois
- Démarrage chantier mai 2010, durée : 12 à 18 mois
- Emménagement fin 2011

Esquisse du programme

Bilan et Perspectives

- Crolles : Volonté de répondre à l'ensemble des ménages intéressés et répondant aux critères (55 ménages se sont manifestés lors de la réunion de présentation). Volonté d'essaimer dans la communauté de communes du Grésivaudan. En prévision, un 2^{ème} projet de 20 logements + un projet dans le futur écoquartier
- Importance d'avoir un interlocuteur référent du projet (rôle joué par VQS)
- VQS : 3 projets en cours (foncier acquis) : 1 urbain rue Pascal à Grenoble (4 logements), 2 ruraux à St Pierre de Chérenne et Charavines (10 logements chacun) + 2 projets en préparation (tous en Isère). Actuellement 120 adhérents.

Personnes rencontrées : Patricia Morand, Conseillère déléguée au social, au logement et à la solidarité / Frédéric Saboureault, Directeur de VQS

Informations complémentaires :

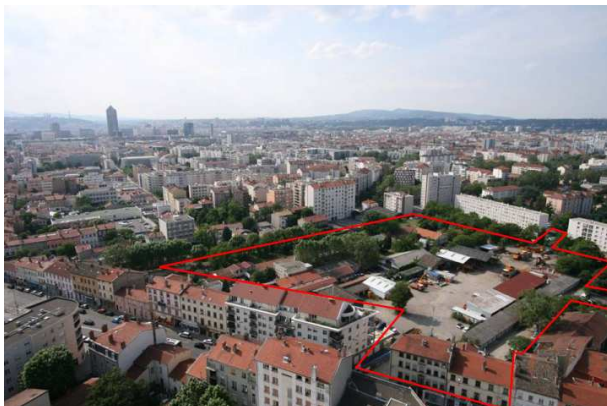
- Crolles : DGS / services logement et urbanisme
- VQS : www.les-apac.org

Fiche d'identité

Structure porteuse : Village Vertical (V.V), asso. loi 1901, créée en 2005

Localisation : Villeurbanne (Rhône), zone urbaine (proximité de Lyon et du tramway), quartier en mutation

Programme d'aménagement : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des « Maisons neuves », projet d'urbanisation sur 2,6 hectares en friches (400 logements prévus). Opération conduite par l'Opac du Rhône pour le compte du Grand Lyon, inscrite dans l'agenda 21 du Grand Lyon au titre d'opération exemplaire en matière d'aménagement durable (économies d'eau et d'énergie, modes de transport doux).



Foncier : Dans la ZAC des Maisons Neuves, parcelle de 3600 m² de SHON pour un immeuble de 40 logements dont 14 logements pour V.V

Origine du projet : un groupe d'habitants (10 foyers), engagés dans les réseaux associatifs et écologiques. V.V. est devenu un projet pilote soutenu par Habicoop*, visant à être la première coopérative d'habitants en région lyonnaise. Proposition de foncier par la Ville de Villeurbanne.

Programme immobilier : 14 logements, en construction neuve, partie autonome dans un immeuble R+3 de 40 logements réalisé par la coopérative HLM Rhône-Saône-Habitat (RSH)

Réalisation : en cours : emménagement prévu en 2012

Partenaires : Habicoop et RSH ; soutien de Ville de Villeurbanne, Grand Lyon, région Rhône-Alpes, Union Européenne, Fondation de France, DIESS, NEF, URSCOP, Union Régionale pour l'Habitat Autonome des Jeunes (URHAJ), service d'autopartage Autolib

* Habicoop, association créée en 2005 à Lyon, pour la promotion et l'accompagnement des coopératives d'habitants : mise en relation des acteurs, campagne de lobbying pour la reconnaissance du statut de coopérative d'habitants, accompagnement au montage de projets pilotes.

Principes généraux

Une coopérative d'habitant est constituée de personnes qui souhaitent concevoir, gérer, entretenir ensemble leurs logements, dans un même immeuble ou sur un même terrain. Le projet des membres de VV vise à « *disposer chacun d'un logement dans un même immeuble, mutualiser certains espaces et moyens, et créer de véritables solidarités de voisinage, dans un projet à taille humaine alliant convivialité, responsabilité, économies, entraide, écologie et démocratie* ».

La société coopérative d'habitants est une société immobilière fondée sur les principes de la loi sur la coopération :

Les statuts :

- Propriété collective : la société coopérative est et demeure propriétaire du bâtiment
- Double qualité des habitants-coopérateurs : propriétaires de parts sociales de la coopérative et locataires de leur logement.
- Gestion démocratique : principe « une personne, une voix » (quelque soit le nombre de parts sociales)
- Non spéculation : valeur des parts sociales dissociée de la valeur du bien immobilier + revalorisation encadrée : volonté de recentrer le logement sur sa valeur d'usage et non sur la plus-value spéculative
- Non lucrativité : Le coopérateur ne paie pas au-delà du coût du projet, personne ne s'enrichit au cours du projet

NB : Des aménagements de la loi sont encore nécessaires pour que ce statut soit effectif (principalement au niveau fiscal)

Les valeurs :

- Habitat de qualité et respect de l'environnement : dans la conception (matériaux sains, énergies renouvelables : objectif BBC) et la gestion (déchets, limitation des voitures : auto-partage, achats groupés...)
- Mutualisation : espaces et équipements communs : salle commune avec cuisine, buanderie, local vélos / poussettes (env. 100 m²) ; terrasse, chambres d'hôtes, potager
- Convivialité : la vie en coopérative et la participation aux décisions encouragent le développement des liens sociaux et la solidarité ; échange de services : garde d'enfants, courses, prêt de matériel,...
- Mixité : générationnelle (logements pour des jeunes) et sociale (accessibilité à des ménages modestes)
- Ouverture : station d'autopartage, potager et salle accessibles aux voisins ; projet de chambres et table d'hôtes ; local professionnel (80 m²)

Fonctionnement de la coopérative

- Capital initial de la coopérative = apport initial des coopérateurs (300 000€ actuellement) + emprunts
- Les habitants sociétaires remboursent l'emprunt contracté à travers une redevance versée à la coopérative : la partie « loyer » reflète le coût réel d'exploitation du bâtiment, en tant que locataires ils bénéficient des services de la coopérative ; une partie est capitalisée sous la forme d'achat de parts sociales de la coopérative : constitution d'une épargne. La coopérative fixe la valeur des parts sociales nominales.
- La participation collective à la gestion et à l'entretien du bâtiment, la mutualisation d'espaces et de moyens, la limitation des intermédiaires visent à atteindre des loyers inférieurs au prix du marché (qui diminuent une fois l'emprunt honoré) : la redevance mensuelle ne doit pas excéder le coût locatif classique ; la mutualisation des capacités d'endettement permet à des foyers modestes d'accéder à la coopérative
- Lorsqu'un coopérateur quitte la coopérative, les parts sociales qu'il a accumulées lui sont remboursées par la coopérative à leur valeur nominale ou cédées au coopérateur qui le remplace (par agrément des coopérateurs) à un prix encadré par la loi
- Une Charte définit les valeurs du projet V.V.

Montage de l'opération immobilière

- Maîtrise d'ouvrage et portage financier confiés à RSH : taille critique qui diminue les coûts et sécurisation de l'opération (récupération de l'îlot par RSH en cas d'échec)
- Foncier au prix « bailleur social » (150€/ m² SHON) au prorata des m² de logements occupés par des foyers < PLS
- Les 14 logements sont répartis en 60 % de PLS, 10% en libre, du T2 au T5, 30% (4 logements) en foyer pour jeunes : convention avec une association de l'URHAJ pour le suivi social et l'attribution de ces logements (pas de réservation)
- Projet architectural établi avec RSH et les architectes ; définition d'un « standard » commun aux 14 logements, afin d'en diminuer le coût et faciliter les permutations
- Coût prévisionnel : 2 500 000€, 1360 €/m² surf. hab HT

Etapes d'avancement :

2005 : Constitution du groupe Village Vertical, montage de l'association.

2006 : Partenariat entre V.V et Habicoop. Premier travail relatif au montage financier, au programme et à l'architecture

2007 : Organisation du fonctionnement collectif et de la vie de groupe. Travail sur la capacité de financement et le montage juridique. Partenariat avec la coopérative HLM Rhône-Saône Habitat.

2008 : Aboutissement de la recherche foncière, partenariat avec l'équipe de la ZAC Maisons Neuves, le Grand Lyon et la ville de Villeurbanne. Choix des architectes (Arbor&Sens et Detry-Lévy)

2009 : poursuite des partenariats et du montage. Conception architecturale en cours depuis juin 2009

Intérêt des institutions publiques pour le projet :

Contexte :

- Une volonté partagée par la Région Rhône-Alpes / le Grand Lyon / la Ville de Villeurbanne de développer les coopératives d'habitants. Souhait de Villeurbanne d'implanter une coopérative sur son territoire
- Large campagne d'information d'Habicoop sur la démarche de coopérative d'habitants auprès des institutions publiques
- Chef de file des coopératives d'habitants : Grand Lyon.

Intérêt du Grand Lyon pour le projet :

- Initiative citoyenne
- Réponse aux enjeux de développement durable et de mixité sociale (cohérent avec les objectifs de ZAC)
- Recherche de formes innovantes d'accession sociale à la propriété, assurant la non-spéculation et une sécurisation du parcours résidentiel

Implication du Grand Lyon dans le projet :

- Soutien politique : volonté partagée de développer les coopératives d'habitants ; l'expérimentation de coopératives d'habitants est inscrite dans le PLH, l'Agenda 21 et le Plan de mandat du Grand Lyon
- Organisation : question du portage du projet : le projet de coopérative d'habitants a été entendu sous l'angle du logement et de l'économie sociale et solidaire ; portage « volontariste » par un agent de la mission habitat ; implication des services urbanisme opérationnel, habitat et foncier. Suite à plusieurs demandes de communes de voir s'implanter des coop. d'habitants, montage d'un comité de pilotage politique avec plusieurs élus pour définir une réponse à la demande. Un comité technique suit le projet de V.V.
- Foncier : prix du m² de SHON accordé au prix « bailleur social », au prorata des logements < PLS : 150€/m² au lieu de 200€ (aide versée à l'aménageur) ; accord sur le terrain convoité par V.V, orienté Nord-Sud, adéquat pour une construction bio-climatique
- Financier : financement d'Habicoop pour l'accompagnement des coopératives d'habitants pilotes du Grand Lyon ; aide exceptionnelle aux PLS au titre de l'expérimentation (le Grand Lyon ne finance pas le PLS et ne finance que depuis récemment l'accession sociale)
- Communication / Information : organisation d'une conférence de presse, information via divers outils de communication, relais de la campagne de lobbying d'Habicoop pour le vote d'amendements en faveur d'un statut de coopérative d'habitants
- + Rhône Saône Habitat : investissement fort dans tout le montage de l'opération V.V. et participe pleinement à la réflexion globale sur le montage des coopératives d'habitants.

Village Vertical a tiré tout le projet de ZAC vers le haut en matière d'exigence environnementale

Echéancier :

2010 : Finalisation des statuts de la coopérative et création juridique. Etude architecturale. Viabilisation du terrain.

2011 : Démarrage du chantier

2012 : Installation des villageois verticaux dans leurs logements.

Bilan et Perspectives

- Difficulté de démarrage de ces projets : « rien n'est dans les clous » !
- Projet innovant qui induit une véritable co-production des politiques : réflexion sur le montage de coopératives d'habitants, l'accession sociale à la propriété, la qualité environnementale des bâtiments, les places de parking,...
- Volonté de s'inspirer de cette expérience pour innover sur l'accession sociale ; problématique de réhabilitation de l'ancien dans le Grand Lyon : recherche de solutions dans ce type de projet innovant ; des collectivités sont partantes pour flécher du foncier
- Permet d'avoir une transparence sur les coûts de promotion et de construction
- Importance d'avoir un interlocuteur référent (Habicoop)
- Méfiance qui persiste vis-à-vis des coopératives d'habitants, notamment du fait qu'elles reposent sur la cooptation (perçu comme une démarche de « bobos ») ; l'encadrement de ces projets semble nécessaire pour leur développement
- Réflexion sur comment se saisir de ces initiatives citoyennes, préserver leur autonomie et liberté d'actions, tout en les généralisant ?
- La constitution d'un « groupe des partenaires régionaux » sur le thème des coopératives d'habitants est prévu
- 2 autres projets pilotes sont en cours dans le Grand Lyon : Habitat Coopératif Duchère, ZAC la Duchère (Lyon 9^{ème}), une vingtaine de logements ; Habitat Groupé Confluence, ZAC Confluence (Lyon 2^{ème}) ; d'autres collectivités souhaitent accueillir des projets (St Germain en Mont d'Or, Vaulx en Velin)
- Habicoop a recensé, à ce jour, une quarantaine de projets souhaitant se constituer en coopératives d'habitants partout en France

Personnes rencontrées : Martine Chanal, Mission Habitat Grand Lyon / Bertille Darragon, coordinatrice Habicoop /

Informations complémentaires : Mairie de Villeurbanne, RSH, www.village-vertical.org/, <http://habicoop.fr>

Fiche d'identité

Nom : H'NORD, association loi 1901, créée en 2006

Localisation : Bordeaux, secteur nord, en bord de Garonne ; ce secteur connaît une importante urbanisation (+ 30% de logements en 8 ans). L'îlot concerné est classé « Zone Urbaine de Centralité (UC) ».

Foncier : 1 hect. en friche, comportant d'anciens chais (vestiges de l'activité portuaire) ; au sein d'un terrain de 7 hectares, l'îlot Dupaty, qui fait l'objet de plusieurs projets d'aménagement mais pas d'une procédure opérationnelle d'aménagement

Origine du projet : un groupe d'habitants du quartier. Choix du statut de coopérative d'habitants, projet soutenu par Habicoop. Fort soutien politique : projet phare d'habitat coopératif de la Région Aquitaine.

Programme immobilier : 90 logements dont 50 en « location coopérative », 30 en locatif conventionné en gestion déléguée à un bailleur social, 10 studios étudiants ; petits collectifs de type R+2, en construction neuve et en réhabilitation partielle sur la partie des chais

Réalisation : en cours (date d'achèvement ?)

Partenaires : Ville de Bordeaux, Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), Conseil Général, associations culturelles / environnementales / de quartier, Habicoop, CREAQ (Centre Régional d'Ecoénergétique d'Aquitaine)



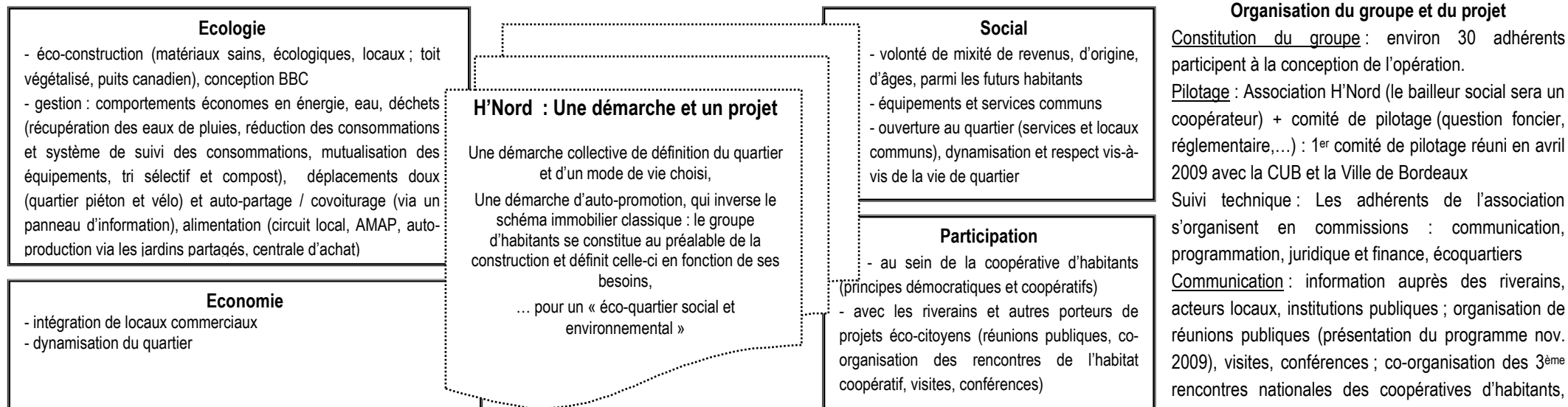
Statut et fonctionnement

Coopératives d'habitants : cf. statut et fonctionnement de Village Vertical.

Différences principales avec Village Vertical : H'Nord souhaite rester maître d'ouvrage du projet ; projet d'inclure une trentaine de logements en PLUS et PLAI : recherche d'un partenariat avec un bailleur social (types d'emprunts uniquement accessibles à ces opérateurs + gestion déléguée à l'opérateur) ; un projet à l'échelle d'un quartier (90 logements).

Principes généraux et valeurs du projet H'Nord

- **Un projet de quartier** : Objectif du groupe d'habitants initiateur du projet : valoriser cette parcelle et son patrimoine, en proposant un projet immobilier conçu par les futurs résidents, guidé par la volonté d'être acteur de son mode de vie et de mutualiser des espaces et services, et favorisant la participation des riverains.
- **L'écologie comme motivation première** : au départ, souhait de construire un quartier écologique, des habitats sains et performants, un mode d'habiter limitant les impacts environnementaux (dépenses énergétiques, usage de la voiture)
- **Une exigence sociale** : par la suite, s'ajoute une motivation sociale : rendre ces habitations accessibles au plus grand nombre. L'idée de la forme coopérative d'habitants apparaît la plus adaptée.
- **Dynamisme économique** : le quartier connaît une forte urbanisation et les habitants redoutent la résidentialisation de leur quartier qui bénéficie jusqu'à présent d'une identité assez forte. H'Nord développe une réflexion sur l'intégration d'activités économiques



Organisation du groupe et du projet

Constitution du groupe : environ 30 adhérents participent à la conception de l'opération.

Pilotage : Association H'Nord (le bailleur social sera un coopérateur) + comité de pilotage (question foncier, réglementaire,...) : 1^{er} comité de pilotage réuni en avril 2009 avec la CUB et la Ville de Bordeaux

Suivi technique : Les adhérents de l'association s'organisent en commissions : communication, programmation, juridique et finance, écoquartiers

Communication : information auprès des riverains, acteurs locaux, institutions publiques ; organisation de réunions publiques (présentation du programme nov. 2009), visites, conférences ; co-organisation des 3^{ème} rencontres nationales des coopératives d'habitants, oct. 2008

Avancement du projet

Le foncier en question

La situation de l'îlot Dupaty et de la parcelle H'Nord est complexe :

- Multiplicité de propriétaires fonciers (public et privés)
 - Nécessité de construire une voirie traversant l'îlot pour rendre la parcelle d'H'Nord constructible (emprise sur des terrains privés) ; coût estimé : 1 million€
 - Absence de prérogatives de puissance publique (DUP) ; nécessité de négocier avec l'ensemble des propriétaires
- recherche de solution pour la réalisation (Association Foncière Urbaine Autorisée) et le financement (régime de participation financière) de cette voirie (étude pré-opérationnelle présentée en mars 2009). Echéance : 2 à 3 ans.
- Parcelle visée par H'Nord : appartient à la CUB qui n'a pas encore donné son accord ni les conditions d'acquisition (mais soutien politique)
- acquisition et constructibilité du foncier non réglées.

La question des stationnements :

Le PLU impose 1 place de 25 m² / logement, soit 2000 m² pour H'Nord : en concurrence des espaces collectifs ou des espaces verts + proximité du tramway et de parkings disponibles → recherche d'une solution avec la Ville et la CUB pour limiter les stationnements (modification du PLU ? Dérégulation?)

Intérêt des institutions publiques pour le projet

Contexte:

- Le PLH et le PLU sont définis au niveau de la CUB
- La Ville de Bordeaux est l'interlocuteur principal sur les questions d'habitat coopératif : soutien du maire, Alain Juppé
- La CUB est à gauche / La Ville est à droite
- Interlocuteurs du projet : élus municipaux développement durable / logement et aménagement urbain / maire-adjoint au quartier « Bordeaux maritime », service urbanisme de la Ville ; pas d'interlocuteur référent CUB (implication plus récente dans le projet)

Inscription dans les politiques locales :

- Cohérence avec les projets d'aménagement de l'îlot Dupaty (désenclaver le cœur d'îlot, développer des programmes de construction)
- Cohérence avec l'Agenda 21 : projet d'écoquartier rentré dans « l'agenda politique » sous l'angle du développement durable
- Cohérence avec la culture de démocratie participative qui se généralise pour l'ensemble des projets d'aménagement
- Cohérence avec les orientations de la loi SRU, le PLH et le PLU : développement urbain maîtrisé, mixité urbaine et sociale
- La Ville est en demande d'initiatives citoyennes

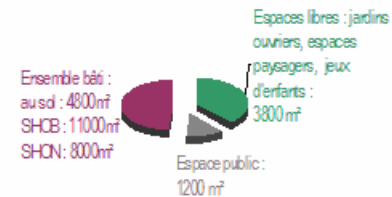
Implication de la Ville et de la Communauté Urbaine dans le projet

- Soutien politique : communication : introduction d'Alain Juppé aux 3^{ème} rencontres nationales des coopératives d'habitants ; réunions publiques (présentation de l'étude pré-opérationnelle) ; financements : outils de communication sur H'Nord, organisation des rencontres
- Pilotage, suivi et accompagnement du projet : implication de techniciens CUB et Ville (+ élus) : points foncier, réglementaire...
- Foncier : réservation de la parcelle (soutien politique) ; réalisation de l'étude pré-opérationnelle pour l'aménagement d'une voirie
- Réglementaire : recherche de solutions concernant les places de stationnement imposées par le PLU

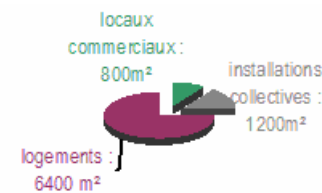
Programme immobilier et architectural

- Programme de construction et d'organisation des espaces validé en avril 2009.

→ Organisation des espaces :



→ Répartition du bâti (R+2) :



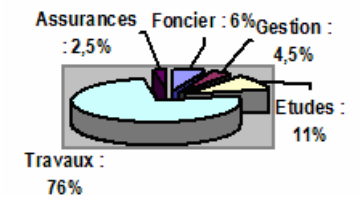
- Programme des habitations : Typologie : du T2 au T6, de 60 m² à 110 m².

Types de financement : 1/3 PLUS (+ quelques PLAI) ; 1/3 PLS ; 1/3 non conventionnés (sur la base d'une enquête réalisée auprès des adhérents actuels ; répartition à négocier avec le bailleur social). Gestion des PLUS/ PLAI par un bailleur social mais les locataires font pleinement partie de la coopérative (équipements, participation...).

- Installations collectives : salle polyvalente, chambres d'amis, laverie / buanderie, local bricolage/ jardinage, jeux et mobiliers extérieurs, crèche, bar et caves ; Services : repas de quartier, système d'échange local, soutien scolaire ; jardin partagé (1000 m²)

Programme financier

- Recherche d'un partenariat avec un bailleur social : le programme financier dépendra de ce partenariat (capacité de construire aux conditions préférentielles du logement social)
- Coût prévisionnel de l'opération : 2200€/m² SHON, 17 millions d'€ :



- Apport initial : 20% de la valeur du logement (ou plus si en capacité : diminution des intérêts d'emprunt)

Bilan et perspectives

- Projet qui initie des réflexions sur la gouvernance, la gestion du logement, l'évolution des bâtiments : co-production des politiques
- Difficulté des agents à répondre à des demandes innovantes de la population : ils doivent se référer à des cadres ou bien les élus doivent faire évoluer ces cadres
- La Ville souhaite poursuivre la réflexion sur les formes innovantes d'habitat, essayer des projets de coopératives d'habitants sur des bâtiments à réhabiliter ou des terrains : Organisation d'un atelier d'1 jour ½, en décembre 2009, sur l'habitat coopératif ; travail d'identification des sites pouvant se prêter aux coopératives d'habitants à réaliser ; projet de coopérative dans le réaménagement du quartier « Bassins à flot » (3000 logements programmés)
- H'Nord : volonté de créer un modèle reproductible, permettant de réduire les coûts ; souhait que la CUB se positionne comme chef de file ; souligne l'importance de ne pas dévoyer l'esprit « d'initiatives citoyennes »

Personnes rencontrées : Laurent Lemaître, directeur du service urbanisme de Bordeaux ; Thomas Nesme, président de H'Nord

Renseignements complémentaires : www.hnord.org

Fiche d'identité

Localisation : Toulouse, quartier de la Reynerie, ZUS et zone ANRU (jouxte le quartier du Mirail), forte proportion de logements sociaux (logements alentours R+11 à R+15) ; secteur urbain

Foncier : terrain de 5500m² ; « opération de la dernière chance » dans un quartier mal perçu où les opérateurs ne veulent pas construire

Origine du projet : Action Etudes et Recherche en Architecture (AERA)*, association chargée d'une recherche-action basée sur 2 préoccupations centrales : déblocage et sécurisation des parcours résidentiels des plus modestes ; comment habiter et faire la ville autrement. Objectifs du programme expérimental sur 3 ans (2005 – 2009) : défrichage juridique / mobilisation des acteurs / programmation participative. 3 projets ont permis d'éprouver une méthodologie dont le projet Arbram (les 2 autres ne seront pas concrétisés).

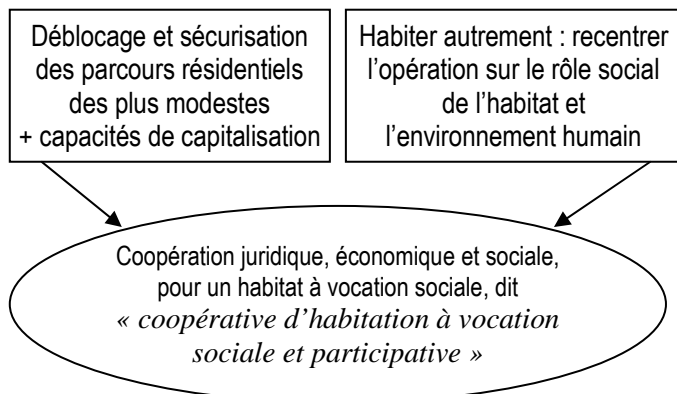
Programme immobilier : 57 logements, R+2/3, construction neuve; maîtrise d'ouvrage : Patrimoine Languedocienne SA (société HLM)

Réalisation : en cours (date d'achèvement : 2012)

Partenaires : programme soutenu par PUCA, Fondation de France, Fondation Abbé Pierre, DIESES pour l'expérimentation sociale, Région Midi-Pyrénées

* AERA, association créée à Toulouse, pour la promotion du débat public et de la recherche en architecture et questions urbaine ; elle assure l'appui technique et l'accompagnement des projets d'habitat coopératif en SCIAPP

1 réponse à 2 finalités



Du constat ...

- Statut juridique : conviction de la nécessité de proposer de l'accession à la propriété ou du moins la possibilité de capitaliser ; prise en compte du logement comme moyen d'épargne et d'ascenseur social
- Les aides à la pierre sont insuffisantes pour la construction en accession (sociale) : il faut monter un dispositif permettant de bénéficier des aides relevant de la construction de locatif social, mais pouvoir faire de l'accession sociale

... Au projet : Principes généraux

- L'accession progressive à la propriété, pour des ménages relevant du logement social : acquisition d'un capital immobilier
- Possibilité de « plus-value collective » : la valeur du bâtiment (donc des parts de la SCI) dépend du marché et de son image
- S'insérer dans la politique HLM mais favoriser l'implication des personnes dans la recherche collective de solutions durables économiquement et socialement ; reconsidérer les modes de production et de gestion des logements sociaux
- Une gestion de l'immeuble HLM et des espaces communs dans un esprit coopératif (mais pas sur un statut juridique de coopérative d'habitants – cf. *Village Vertical*) : la coopération s'exerce au niveau du programme (conception), du financement, du partage des espaces et des services et de la gestion en SCI + principe de cooptation des coopérateurs
- la participation, la responsabilisation et l'intéressement des locataires-associés visent une meilleure gestion du bien
- Une solution pragmatique et reproductible ; volonté de démocratiser la démarche, au-delà des milieux militants

Contrairement à la majorité des projets d'habitat coopératif, qui visent à sortir le logement du marché immobilier classique ou du moins à contraindre la possibilité de spéculation, la SCIAPP entend permettre une valorisation collective du bien, dont la valeur dépend du marché et de sa cote. Ce positionnement vise à créer les conditions d'une gestion responsable du bien par ses habitants et la constitution d'une épargne immobilière

Statut juridique et fonctionnement

Pour répondre à ces objectifs, le projet s'appuie sur le statut de SCIAPP (SCI d'accession progressive à la propriété). Le fonctionnement est proche de la « location coopérative » conçue dans l'après-guerre et initiée par des sociétés HLM jusqu'en 1971 :

- Maîtrise d'ouvrage par un opérateur HLM : rôle central pour construire aux conditions du locatif social et sécuriser l'opération
- Les logements font partie du parc social ; les locataires-associés entrants doivent répondre aux critères du logement social (<PLS)
- Suite à la construction, création d'une SCIAPP : les locataires sont associés de la SCI et la société HLM associé-gérant majoritaire
- La société HLM apporte l'immeuble à la SCI : les locataires-associés ont une dette envers la société HLM
- Accession individuelle des locataires par l'acquisition de parts sociales de la SCI : contribution mensuelle incluant le loyer et une part acquisitive déconnectée de la valeur du bien (la contribution ne doit pas dépasser les plafonds de loyer HLM) ; le remboursement de l'investissement se fait sur 35 ans, au rythme de l'acquisition des parts (durée égale à une opération HLM classique) ; à terme la société HLM se retire et les locataires-associés sont propriétaires (choix entre SCI/ coopérative/ copropriété)
- Attribution et revente : lorsqu'un associé part, il revend ses parts acquisitives au ménage le remplaçant, à un prix librement négocié ; le ménage entrant doit correspondre aux critères du locatif social mais les logements n'entrent pas dans les réservations : le repreneur est choisi collectivement par les locataires-associés (co-opté). En cas d'absence d'acheteur, rachat par la société HLM
- NB** • Des aménagements législatifs sont encore nécessaires (principalement sur le fait qu'un opérateur HLM ne peut normalement pas revendre un bien avant 10 ans ; dans le cadre de la SCIAPP, l'apport du bâtiment revient à une cession du bien)
- Travail sur une clause complémentaire de SCIAPP coopérative : regroupement des habitants sous forme de coopérative, visant à harmoniser le rythme d'accession et à éviter la constitution de copropriétés « pauvres » + pour la gestion des locaux communs

Déroulement du projet

Le montage est proche d'une opération classique de logement social (identique jusqu'au montage financier) ; l'opérateur HLM, Patrimoine Languedocienne SA, assure tous les aspects classiques du montage opérationnel

Foncier : le programme s'appuie sur les opportunités des collectivités ; pour la Reynerie, zone ANRU (foncier réservé)

Constitution du groupe : Critères (établis avec la commune et le bailleur) : résident du parc social ou ménages < plafond PLS ; 25% de PLAI, 50% de PLUS et 25% de PLS ; 50% issu du quartier ou de la commune et 50% de l'extérieur ; 20% de familles issues de l'immigration (en fait plus de 50% pour Arbram) ; par volontariat et cooptation par le groupe (et non par attribution, le souhait de participer à une telle démarche étant essentielle) ; groupe constitué en 2006 suite à des réunions d'information

Pilotage : AERA, en lien avec Languedocienne SA : réunions d'information, puis de travail entre les coopérateurs ; médiateur entre les habitants, les collectivités et les opérateurs HLM (mission d'ingénierie financée par le programme expérimental)

Programmation coopérative et accompagnée : le groupe d'habitants est maître de son projet. La conception est participative, sur l'ensemble du programme et sur le détail des logements, puis sur l'architecture. Principe de programmation dit « en arbre » : sur le collectif / sur les espaces mutualisés (dits espaces coopératifs) / sur les logements. Travail de 8 mois, piloté par AERA.

Communication : des erreurs de communication ont entraîné une pétition des riverains ; par la suite travail de sensibilisation sur le projet (implanté sur un actuel parking), de gestion concomitante des parkings et de résidentialisation des immeubles alentours



Rôle et implications des institutions publiques

Contexte

- Le programme expérimental ayant été confié à AERA et le montage étant proche d'une opération classique de logement social, le projet a principalement été porté par l'association AERA et le bailleur
- Création très récente de la communauté urbaine (janvier 2009) ; suivi du projet par la commune de Toulouse

Intérêt de la Ville de Toulouse pour le projet :

- Revitalisation du quartier, modification du rapport au logement
- Bailleur : améliorer la gestion du bien par ses habitants

Rôle de la Ville de Toulouse :

- Information des occupants actuels de logements HLM sur l'opération afin de constituer le groupe-projet
- Réaffirmation du soutien politique au projet suite aux contestations des riverains
- Comité de suivi du projet, à l'initiative de la Ville

Programme immobilier et architectural

- logements : du T2 au T5 ; travail sur la modularité des appartements afin de les adapter aux évolutions de taille des ménages (expl : possibilité de faire passer une chambre d'un logement à celui adjacent)

- espaces et locaux communs : une partie du jardin sera partagé avec un immeuble proche ; collectif : salle polyvalente, salle d'activités, atelier bricolage ; espaces coopératifs (pour des groupes restreints de quelques logements) au choix des habitants : salle de sport, chambre d'amis, atelier, bibliothèque

- Aspect environnemental : pas au-delà de la réglementation ; contrainte par le niveau de revenus des habitants et leurs souhaits (qui ne se sont pas portés sur des priorités écologiques)

- Coût : objectif de 1200€/m² habitable ; loyer de 6€/m²/ mois + 5 à 10€ / mois selon les espaces coopératifs souhaités

Bilan et perspectives

- Une méthodologie fondée sur 3 expériences (2 abandonnées)
- La Ville de Toulouse souhaite intégrer des SCIAPP dans 2 projets d'éco-quartier (à échéance 2013 – 2015)
- 1 projet de SCIAPP dans l'Aude à Ventenac Cabardès : 12 maisons, prévues pour 2012 ; d'autres projets prévus dans la Région et en France
- Un appui politique fort est nécessaire pour encourager l'innovation et convaincre les opérateurs HLM, pour l'accès au foncier (décide de sa libération et de son affectation), pour faciliter l'acceptation du projet en particulier en cas de contestation
- Importance du travail de sensibilisation, auprès des partenaires (collectivités, bailleurs) et des riverains : des idées reçues, projet perçu soit avec les préjugés du logement social soit au contraire comme « bobo »
- Porter une attention à l'implantation du projet dans son environnement, prendre en compte les éléments concomitants à gérer (ici, parkings et résidentialisation)
- Contexte de crise du logement favorable à l'innovation, à la recherche de nouvelles solutions en matière de logements
- Le processus de réalisation détermine la qualité et les caractéristiques du projet (le bâtiment, la vie du groupe, la gestion) : attention à ne pas penser ce type de projet (comme les écoquartiers) comme un produit fini

Personne rencontrée : Pierre Etienne Faure, architecte AERA

Informations complémentaires : aera.over-blog.com, Patrimoine Languedocienne SA, Ville de Toulouse

SYNTHESE

Les démarches présentées témoignent à la fois de la diversité des initiatives d'habitat coopératif en France mais aussi de points de convergence. Les projets développés depuis les années 2000 apparaissent comme des formes renouvelées de dispositifs expérimentés sur la période d'après-guerre jusque dans les années 80. Ils trouvent leurs racines dans le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré¹, dans le dispositif d'auto-construction coopérative des Castors ou encore dans le système de « location coopérative HLM »². A partir de cet héritage, et au-delà d'un « projet d'habiter » fondé sur la mutualisation et la solidarité, ces formes renouvelées d'habitat coopératif se sont adaptées au contexte actuel :

- L'écologie : la principale évolution concerne l'intégration des préoccupations environnementales ; la limitation de l'impact environnemental est au cœur d'une grande majorité des projets émergents, tant dans la conception du bâtiment que dans la gestion. Le changement de nom du MHGA, devenu Eco-habitat groupé, témoigne de cette évolution majeure.
- La mixité : ces projets intègrent également l'impératif de mixité, d'une part en réponse au vieillissement de la population (mixité générationnelle recherchée), d'autre part en réponse à une forme de ghettoïsation des logements sociaux et des populations modestes (mixité sociale recherchée, logement social diffus) ;
- L'économie du projet : de plus en plus de ménages étant confrontés à des difficultés de logement, les questions du coût de l'opération et de la limitation de la spéculation immobilière sont devenues des priorités : les projets actuels, dans leur grande majorité, cherchent à contraindre la spéculation (hormis, pour les projets étudiés, le dispositif en SCIAPP). Ils visent ainsi à recentrer le logement sur sa valeur d'usage et non sur sa valeur spéculative.
- L'ancrage territorial : de façon générale, les projets ont la volonté de s'inscrire dans les politiques locales ; ils cherchent une plus grande intégration au territoire (à l'échelle du quartier mais aussi de la commune et au-delà) ; ils cherchent à établir des partenariats avec les collectivités ou encore les bailleurs sociaux.
- Le pragmatisme : on observe l'abandon d'une certaine forme de revendication politique présente dans le mouvement d'habitat groupé des années 70, au profit de la recherche d'une solution pragmatique et reproductible. On observe aussi l'abandon de la forme communautaire au profit de formes d'organisations démocratiques basées sur le partage et la solidarité mais respectant l'espace privé individuel. Il s'agit davantage de promouvoir des initiatives locales qu'un modèle global de société.
- L'ancrage dans l'économie sociale et solidaire : enfin, ces projets sont ancrés dans un mouvement plus large de regain des valeurs de l'économie sociale et solidaire, qui se traduit par la volonté des citoyens de se réapproprier, de maîtriser les services dont ils sont les usagers, au premier plan desquels le logement : il s'agit ainsi d'être « acteur » de son logement (désir que l'on retrouve dans des domaines comme la consommation, l'alimentation, les échanges, la santé...). Les valeurs des projets d'habitat coopératif sont en effet proches de ceux de l'économie sociale et solidaire.

¹ MHGA : né en 1977, il fédère les initiatives d'habitat groupé autogéré en France, accompagne leur création et leur développement

² le locataire-coopérateur a un droit d'usage transmissible sur son logement en contrepartie d'une contribution au financement de la construction ; ce système initié dans l'après-guerre aura été rapidement contraint par la loi jusqu'à son abandon en 1971 (la loi Chalandon le rendant impraticable pour les organismes HLM)

Les crises (du logement, économique, social) apparaissent paradoxalement comme un accélérateur de l'innovation et du changement, et ont favorisé le redéploiement de projets d'habitat coopératif depuis les années 2000. Les démarches étudiées sont porteuses d'innovations rendues possibles par le rapprochement de la demande à l'offre de logements : les habitants, qui expriment leurs souhaits en amont du projet, se donnent les moyens d'aller plus loin en matière d'exigences sociale, environnementale ou économique que dans une promotion immobilière classique pour laquelle l'impératif de vente et de location peut être un frein à l'innovation.

Pour autant, les démarches d'habitat coopératif demeurent encore au stade de l'expérimentation en France. Le nombre de projet en cours, que l'on peut estimer à environ 150, reste faible et les projets aboutis rares. Le concept s'avère bien plus développé et effectif dans plusieurs pays d'Europe (sous diverses formes de coopératives d'habitants) : 8% du parc immobilier en Suisse, 15% en Norvège,...

En France les projets d'habitat coopératif connaissent encore des obstacles à leur développement, parmi lesquels :

- la complexité des montages juridiques et financiers du fait de l'inadaptation des statuts,
- les difficultés d'accès au foncier,
- la complexité inhérente à l'organisation d'un projet collectif et participatif (organisation de la vie du groupe et des décisions, programmation, architecture,...),
- une certaine méfiance des riverains et des institutions vis-à-vis de ces démarches collectives pouvant être perçues soit comme du logement social (avec les préjugés que cette forme d'habitat véhicule), soit comme des projets de « bobos » voulant faire de l'entre-soi, ce qui est notamment du au fait que les habitants se cooptent. La notion de cooptation, ou d'engagement mutuel des habitants, est en effet en contradiction avec les principes d'égalité d'accès et de mixité prévalant dans les politiques publiques.
- Enfin, l'éclatement et la diversité des démarches ne favorisent pas l'émergence d'un mouvement d'habitat coopératif clairement identifié, reconnu et fédéré.

... En effet, les exemples de cette étude esquissent des démarches différentes sur plusieurs plans : en terme de taille, de modalités d'organisation (autonome, accompagné par une structure voire par un bailleur ou une collectivité), de montage juridique et financier (et donc de statuts d'occupation et de gestion), de valeurs et de principes (certains portant en priorité sur le projet de vie collective, d'autres sur l'accès aux plus modestes, d'autres encore sur les préoccupations environnementales,...). Le rapport à la propriété, qui s'étend de la copropriété classique à la propriété collective, ainsi que le positionnement vis-à-vis du marché immobilier, qui s'étend de « l'encouragement » à la plus-value à la volonté de sortir le logement du marché spéculatif, représentent des divergences notoires sur la conception et les objectifs de l'habitat coopératif. Des réseaux se forment et tentent de fédérer ces démarches tout en construisant des outils méthodologiques, mais ils sont encore relativement localisés et sectorisés.

Par ailleurs, la complexité des projets nécessite un engagement long et des compétences multiples et techniques. Les exemples présentés démontrent que les projets auto-gérés requièrent l'implication de personnes bénéficiant de compétences spécifiques et d'un réseau local développé. Des structures d'accompagnement des groupes-projet s'attachent à faire émerger des réalisations concrètes, à proposer des méthodologies reproductibles ; elles développent une véritable expertise et apparaissent en mesure de coproduire les politiques publiques.

Ainsi trois acteurs clés interagissent pour le développement de l'habitat coopératif : les habitants, les experts (structures d'accompagnement et professionnels de la construction) et les collectivités.

Les collectivités, ainsi que les structures d'accompagnement, ont un rôle central à jouer pour la facilitation et la démocratisation des projets d'habitat coopératif. Ceux-ci apparaissent cohérents à bien des égards avec les orientations politiques des collectivités. Ils offrent une solution concrète aux objectifs économiques, sociaux, écologiques et de gouvernance du développement durable ; ils répondent à l'impératif participatif des projets d'aménagement ainsi qu'aux objectifs de mixité sociale diffuse de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain. Leur intégration dans les Programmes Locaux de l'Habitat, Agenda 21 ou encore dans des projets de ZAC et d'écoquartiers en témoigne. C'est dans ce cadre que les collectivités sont amenées à s'impliquer auprès des porteurs de projet d'habitat coopératif. Comme on le constate dans les différents projets étudiés, elles peuvent jouer un rôle central sur plusieurs points :

- afin de rendre accessible ces projets au plus grand nombre et que la mixité soit effective, les collectivités peuvent mettre en place des dispositifs facilitant l'accès au foncier et la construction à un coût réduit ; sans ces dispositions spécifiques, l'habitat coopératif risque de n'être accessible qu'aux ménages aisés ;
- la recherche et l'acquisition de foncier posant souvent des difficultés aux projets, elles peuvent décider de l'affectation de foncier, mener une politique de réservation et de prospective de foncier (bâti ou non) ;
- en matière de soutien technique, elles peuvent participer à lever des points de blocage foncier, réglementaire ou encore juridique ;
- le soutien politique et la communication autour du projet sont des éléments clés de sa reconnaissance et de sa crédibilisation, notamment auprès des riverains ou encore des bailleurs sociaux et autres partenaires sollicités ; en informant sur les expériences en cours, les collectivités concourent à l'acceptation du projet dans son environnement, et plus largement à la diffusion d'informations sur l'habitat coopératif ;
- les collectivités peuvent apporter un soutien financier aux structures d'accompagnement, voire aux projets directement (via des subventions, l'octroi d'emprunts, des garanties)

... Les partenariats possibles s'avèrent riches et multiformes. En parallèle, les porteurs de projets sont soucieux de conserver leur autonomie et leur libre-arbitre. Il est important de trouver l'équilibre entre autonomie et partenariat afin de préserver le caractère d'initiative habitante de ces projets. En effet la qualité du projet humain et du processus de production détermine véritablement la qualité du projet réalisé.

Les projets présentés font état de l'implication plus ou moins forte des collectivités auprès des porteurs de projets : parfois moteur, elles sont parfois plus réticentes à s'investir. De leur côté, les groupes projets ne recherchent pas non plus toujours le même niveau de partenariat : du simple soutien à la coproduction de politiques publiques, la palette des coopérations est large.

Les quelques retours d'expériences des collectivités rencontrées montrent que la prise en main de la question de l'habitat coopératif ne leur est pas forcément aisée : les angles d'approche sont multiples (logement, aménagement, développement durable, économie sociale et solidaire) et le concept novateur. Il faut adapter ces initiatives aux cadres administratifs et politiques ou les faire évoluer, ce qui demande du temps et une volonté politique forte et durable. On observe ainsi que l'implication des collectivités relève généralement du « cas d'espèce » mais pas d'une démarche prédéterminée : les projets étudiés ont tous été portés de façon volontariste par un élu ou un technicien. En effet, cela nécessite des connaissances et compétences spécifiques et donc du temps, celui-ci n'étant actuellement pas prévu au

plan de charge des techniciens (hormis au Grand Lyon où la mission sur l'habitat coopératif a été intégrée dans le poste de chargé de mission). Pour autant les collectivités semblent vouloir reproduire voire généraliser ces expérimentations. Elles sont en effet en demande d'initiatives innovantes et portées par des citoyens.

Pour faciliter le suivi des projets, les personnes rencontrées soulignent l'importance de pouvoir s'adresser à un interlocuteur référent, rôle joué par les structures d'accompagnement. Par ailleurs, pour le développement de l'habitat coopératif dans son ensemble, il apparaît important qu'existe une structure fédératrice, chef de file national.

La prise en compte de ces démarches à une plus grande échelle demande aussi en tout premier lieu un travail d'information, de lobbying, qui reste majeur pour améliorer leur connaissance et modifier les idées reçues qui persistent. On observe en effet que les projets se développent majoritairement là où existent des associations ou collectifs qui se saisissent de la question.

Les collectivités qui se sont engagées auprès de projets d'habitat coopératif émettent le souhait d'une part de partager leur expérience et d'autre part de bénéficier d'information sur les autres expériences en cours et de formation plus générale sur le sujet. Certaines d'entre elles initient d'ores et déjà des dispositifs allant dans ce sens (comité, atelier).

La constitution d'un « capital public » apparaît donc nécessaire et pertinent pour favoriser le développement de l'habitat coopératif.