

Habitats groupés habitats coopératifs



Le terme d'habitat groupé renvoie plus à une manière d'habiter qu'à une typologie d'habitat à proprement parler. L'habitat groupé pourrait se définir, de manière générale, comme un lieu de vie regroupant plusieurs logements organisés autour d'espaces collectifs autogérés. Depuis longtemps, ce type d'habitat existe et offre même une formidable occasion de construire la ville, au delà de l'isolement du logement en intégrant des degrés de partage de l'espace aussi variés que possible. Il offre également une solution innovante permettant de faciliter l'accès au logement pour tous en proposant une autre vision de la notion de propriété. Mettre en commun tous ce qui peut l'être pour favoriser le bien-être de chacun et construire une manière de « bien vivre ensemble », voici l'ambition d'un habitat qui se veut durable sans avoir oublié d'être solidaire (parce que les ressources se partagent aussi au sein d'une même génération).

L'habitat coopératif, qu'est-ce que c'est ?

Habitats groupés ? habitats coopératifs ? habitats autogérés ? autant de termes différents pour une même philosophie de vie : sortir du système de logement individualisé et rechercher une qualité de vie nouvelle en repositionnant la notion de lien social et de partage au centre de son cadre de vie. A partir de cette envie commune, la manière de vivre ensemble, d'organiser les relations au sein du groupe, la définition de la notion de propriété varient et s'adaptent aux attentes spécifiques de chaque groupe d'habitants (de « co-habitants »). Plusieurs solutions existent, à chacun de s'orienter vers celle dans laquelle il se reconnaît : « il peut se réaliser en ville ou à la campagne, en immeuble ou en maison, en HLM avec des statuts juridiques adaptés à chaque projet comme par exemple la copropriété, la SCI, la coopérative d'habitants ou un statut associatif. »

extrait du site internet de l'association Habitat groupé, www.habitatgroupe.org

Quelle réponse ce type d'habitat offre-t'il vis à vis d'un habitat classique ?

L'habitat groupé est une alternative proposant un habitat générateur de rencontres, de solidarités, et d'efficacité (économique et environnementale).

- Le principe de l'habitat groupé s'appuie sur :
 - la mise en commun des services et des biens : jardin, potager, ateliers, bureaux, laverie, buanderie, chambre d'amis, etc.
 - la mise en commun des savoir-faire par le partage des tâches et des occupations de loisir : jardinage, bricolage, entretien, etc.
 - la lutte contre la spéculation immobilière de part la séparation entre la propriété du patri-moine et celle du capital.
- Le principe de l'habitat groupé débouche sur :
 - une prise de conscience de l'impact environnemental de l'habitat classique sur l'environnement et la mise en place de solutions visant à le limiter (densité de l'habitat, mise en commun des jardins, des garages,...)
 - une responsabilisation des « co-habitants » par l'apprentissage d'une gestion collective des espaces et des biens mis en commun, apprentissage générateur d'une dynamique de quartier, d'une solidarité accrue et d'une prise de conscience du rôle que chacun peut revêtir au sein du groupe.
 - un accès au logement pour tous et des loyers adaptés aux ressources de chacun (bien souvent inférieurs à ceux du marché), grâce à l'acquisition de parts sociales progressives et à un financement multi-partenarial (fonds privés, bailleurs sociaux, collectivités, État, etc).

Quelles sont les limites d'une telle démarche ?

Les limites concernent principalement l'aspect juridique et financier pour lequel il n'existe pas de dispositif proprement adapté : « En droit français, il n'existe aucune notion entre l'accession à la propriété et la simple location. La propriété n'est qu'individuelle, elle ne peut pas être partagée. De ce fait, il n'existe aucun statut pour les coopératives d'habitants », explique Olivier Cencetti de l'association L'Écho Habitant (Nantes). Les statuts de location-attribution et de location coopérative, autrefois utilisés, ont disparus en 1971. Aujourd'hui, de nouvelles hypothèses sont à l'étude pour tenter de réintégrer cette notion de propriété collective ou partagée à la législation française. En attendant cette évolution, il est néanmoins possible de construire un projet d'habitat groupé en utilisant d'autres formes juridiques adaptables à ce type de projet, telles que la coopérative, la société civile immobilière,...

Encore peu développé en France, ce type de projet l'est pourtant largement chez nos voisins européens : en Suisse, environ 8 % du parc immobilier à l'échelle nationale, et jusqu'à 20 % en ville ! en Norvège, 650 000 citoyens vivent en coopératives !



Quartier Riesfeld à Fribourg-en-Brisgau (Allemagne)

Comment procéder ?

La concrétisation d'un projet d'habitat groupé peut prendre du temps (de l'ordre de 4 à 5 ans entre les premières démarches et l'emménagement, parfois plus), c'est pourquoi il est nécessaire de bien comprendre en amont l'importance de chacune des étapes du processus et de leur consacrer le temps qu'il faut, l'aboutissement du projet en dépend. Ce temps de réflexion qui accompagne le lancement du projet est non seulement nécessaire mais aussi enrichissant : c'est en effet à ce moment là que commence véritablement l'échange entre les futurs co-habitants.

Et bien sûr à toutes les étapes du projet, il faut apprendre à communiquer !

Tout au long du projet, des premières rencontres du groupe à peine formé à l'emménagement et à l'apprentissage du « vivre ensemble », le groupe devra s'appuyer sur une communication fructueuse, clé de voûte de la réussite du projet. N'hésitez pas pour cela à mettre en place des méthodes claires de prise de décisions et de fonctionnement du groupe (fréquence des rencontres, organisation interne, suivi des décisions, etc.).

Les projets d'habitat groupé peuvent également voir le jour à l'initiative des collectivités locales qui souhaitent proposer des terrains destinés à ce type d'habitat dans le cadre d'opérations publiques d'aménagement (éco-quartier, ZAC...). Le groupe se constitue ensuite autour du terrain désigné. La suite du processus est le même que dans le cas d'une initiative privée, les futurs habitants participent à la conception du projet, à sa gestion et aussi pourquoi pas à sa construction.

Etape n°1 : former un groupe

Dans le cas d'une initiative privé, une des premières étapes incontournables est la formation d'un groupe d'individus désireux de mettre en place un projet d'habitat groupé. Ce groupe, même s'il pourra être complété par d'autres arrivants par la suite, sera à la base de la dynamique du projet et devra s'entendre dès le départ sur des intentions communes. Toutefois, avant de s'engager dans ce type de projet, il sera important que chacun ait fait de son côté le point sur ses motivations, sa capacité à vivre ensemble, ses envies, ses limites, ses attentes.

Etape n°2 : définir les envies communes et les besoins individuels

Une fois le groupe constitué, le « pré-programme » architectural doit être défini par les futurs co-habitants. Ce « pré-programme » comprend :

- la description des besoins de chacun en termes de surfaces nécessaires pour chaque logement, de nombre de pièces, de possibilités d'extension, d'espaces extérieurs, de privacité du logement...
 - la définition des espaces communs en termes de surface et de fonctions, ainsi que leurs modalités de partage au sein du groupement d'habitat, leurs degrés d'ouverture sur la ville.
- Il faudra ainsi définir la surface globale du projet, le nombre de logements, la présence d'espaces extérieurs, le type de projet (immeuble ou maisons groupées, réhabilitation ou construction neuve,...) et sa localisation (ville, campagne, agglomération,...), le budget global sommaire... Cette étape doit permettre d'évaluer la faisabilité du projet, la recherche d'un terrain peut s'initier en parallèle.

Etape n°3 : choisir la forme juridique du projet et élaborer le montage financier

Chaque projet est différent car chaque groupe d'habitant est unique, les possibilités (juridiques notamment) sont très variées et nécessitent d'être bien évaluées. Les montages juridiques possibles sont nombreux et l'assistance d'un juriste ou d'un notaire vous permettra de trouver le statut adapté aux attentes et aux contraintes du groupe. De même, concernant le montage financier, ils existent plusieurs solutions (fonds privés, publics, etc.). La banque pourra également vous assister dans le montage financier du projet, ainsi que dans les démarches que vous serez peut-être amenés à faire auprès des collectivités et des bailleurs sociaux à même de soutenir le projet.

Etape n°4 : rechercher un terrain disponible

Cette question peut être envisagée en parallèle du montage financier et juridique du projet, même si une bonne connaissance de la faisabilité du projet est nécessaire pour pouvoir s'engager dans l'achat d'un foncier. N'hésitez pas à solliciter l'aide des collectivités locales à cette étape du projet, elles pourront vous aider dans votre recherche. De même, lorsqu'un terrain retient votre attention, il sera préférable de faire appel à un architecte pour effectuer une étude de faisabilité. Cette étude évaluera la constructibilité du terrain, les règles d'urbanisme qui s'y appliquent, la compatibilité avec le « pré-programme » établi par le groupe, etc.

Etape n°5 : Initier la conception du projet et engager le processus de construction

Une fois le terrain retenu et le montage financier établi, il sera temps de concrétiser le projet. L'architecte pourra vous entourer durant cette phase de conception du projet. Cette étape sera l'occasion de définir plus précisément l'organisation des différents logements et des espaces communs intérieurs ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs (avec notamment la collaboration d'un paysagiste). L'architecte pourra également suivre le chantier du projet et vous accompagner jusqu'à la réception des travaux.



« L'ensemble de ce processus, qui peut paraître plus complexe, plus lent et plus contraignant que les procédures classiques, s'avèrera à l'usage porteur d'une Haute Qualité Humaine (HQH) plus proche des véritables objectifs de « développement durable » de la Cité. Ce que chacun y donnera comme temps (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, utilisateurs et autres intervenants) sera largement compensé par ce qu'il recevra dans le plaisir de l'accomplissement du projet commun »
Le grand ensemble, projet à Boulogne-sur-Mer (Patrick Bouchain)

Source image :
www.legrandensemble.com

Quelle forme de regroupement ? Quel statut juridique ?

Les choix relatifs à la forme juridique et au montage financier d'un projet sont complexes et nécessitent le conseil d'un professionnel. Les informations qui suivent concernent les principales formes de regroupement possibles dans le contexte réglementaire actuel (contexte qui tend à évoluer). Il doit permettre d'appréhender, dans les grandes lignes, leurs différences principales.

Habitats coopératifs ? SCI ? Copropriété ?

Quel degré de solidarité financière entre les individus ? Quel poids a la coopérative par rapport à l'individu ? L'arrivée de futurs co-habitants doit-elle être envisagée ? Comment ? autant de questions qui vont contraindre le choix du statut du projet.

• **Coopérative d'habitat**

Le principe de la coopérative d'habitat est simple : une structure collective (la coopérative) se rend propriétaire d'un immeuble ou d'un groupe d'habitations, elle attribue ensuite ces logements aux habitants ayant acheté une part sociale de la coopérative. Les habitants sont propriétaires de parts sociales de la coopérative et locataires du logement occupé. Ils ont un double statut de « coopérateur » car ils participent à la gestion de la coopérative ; et de « locataire », car ils versent un loyer à la coopérative visant à rembourser les prêts et à disposer d'un fond pour l'entretien des lieux. Lors du départ d'un habitant, la coopérative rachète ses parts sociales.

Cette forme juridique se distingue des autres car elle permet une propriété collective, un système non spéculatif, et un dispositif de prise de décision démocratique (une personne=une voix, indépendamment du nombre de parts sociales détenues). Deux formes juridiques peuvent être envisagées pour ce type de projet : la SCCC (Société Civile Coopérative de Construction) et la SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif)

• **SCI**

Une Société Civile Immobilière (SCI) est une société constituée de plusieurs associés possédant des parts dans le capital. Elle peut avoir pour objet l'achat ou la réalisation d'une construction, dont les associés peuvent devenir les futurs locataires. Le gérant règle les affaires courantes tandis que les opérations importantes sont décidées lors des assemblées générales selon la majorité fixée par les statuts. Enfin, cette forme juridique possède un avantage fiscal et patrimonial (transmission du bien), mais nécessite une gestion méthodique et rigoureuse en accord avec les obligations, notamment fiscales et comptables, d'une société.

• Copropriété

La copropriété est un mode de gestion d'un bien immobilier dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, comprenant une partie privative et une quote-part des parties communes. Les autres formes juridiques (coopérative d'habitat, SCI,...) seront plus adaptées aux phases de montage du projet, d'achat du foncier et de travaux que la copropriété qui pourra être retenue pour la phase de gestion du projet.

Habitat en autopromotion ? en promotion classique ?

Un projet d'habitat groupé peut s'appuyer sur différents types de montages financiers, notamment en autopromotion ou en promotion classique.

Le promoteur est celui qui regroupe les différents intervenants autour d'un projet immobilier : le financeur, l'architecte, les entreprises de construction, et enfin les futurs acheteurs.

On peut distinguer les deux possibilités :

- dans un projet en « autopromotion », c'est le groupe de futurs habitants qui endosse ce rôle. Le groupe est alors simultanément « maître d'ouvrage » (commanditaire de l'ouvrage) et « maître d'usage » (futur utilisateur).

- dans un projet « en promotion classique », le promoteur peut être privé ou public (promoteur coopératif, bailleur social, municipalité,...), c'est lui qui est en charge de rassembler le groupe d'habitants autour d'un projet commun. Le groupe est associé à la conception et à la gestion du projet.

Quartier Vauban à Fribourg-en-Brisgau (Allemagne)



Des associations et des réseaux pour vous aider

Plusieurs associations pourront vous accompagner et vous conseiller dans votre démarche d'habitat groupé (aide juridique, montage financier, montage des statuts, animation du groupe) :

A l'échelle nationale :

- Cohabitat : cohabitat.fr
- Eco habitat groupé : www.ecohabitatgroupe.fr
- Habicoop : www.habicoop.fr
- Habitat groupé : www.habitatgroupe.org

A l'échelle locale (Ouest) :

- L'Echo-habitants (Nantes) : www.lechohabitants.org
- Kejal (Morlaix) : www.kejal.fr
- Parasol (Rennes) : www.hg-rennes.org
- Réseau Cohérence (Lorient) : www.reseau-coherence.org

Plus d'informations :

- Construire ensemble le grand ensemble, Habiter autrement, BOUCHAIN Patrick, Actes Sud, 2010.
- Guide méthodologique, juridique et financier, l'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti, Association Terre de liens, www.terredeliens.org