

Sommaire

7 Préambule

9 Chapitre I : Mise en perspective historique

11 1. L'habitat participatif et coopératif : une histoire ancienne

11 Le mouvement coopératif : des équitables pionniers de Rochdale à la première société coopérative d'habitation

12 Les sociétés coopératives d'Hlm

14 Le mouvement des Castors

18 L'habitat groupé autogéré

21 La (re)naissance d'un mouvement

22 2. Une montée en puissance dans le débat public

22 Des occurrences dans la presse en forte croissance

23 Des collectivités qui s'intéressent et s'engagent

24 Vers une reconnaissance au niveau national ?

25 3. Début des années 2000 : une (re)naissance qui fait appel à plusieurs modèles

25 Les coopératives d'Hlm

25 Les coopératives d'habitation suisses et québécoises

27 Les éco-quartiers

30 Les expériences d'habitat groupé autogéré des années 1970

33 Chapitre II : De quoi parle-t-on ?

35 1. Des groupes d'habitants avec leurs attendus et leurs motivations

35 Un projet social et coopératif

35 Un projet économique

36 Un projet politique

39 2. Des initiatives variées, un vocabulaire différent pour des objectifs parfois divergents

39 Les coopératives d'habitants

40 L'habitat coopératif

41 L'habitat solidaire

41 L'autopromotion

43 3. A chaque projet, son identité

45 4. Des acteurs multiples

48 5. Structuration du mouvement

48 Les projets : un recensement délicat, mais une nébuleuse d'initiatives

48 Des instances de représentation locale et régionale bien assises

51 Une structuration nationale en cours de formalisation

53 Des associations d'accompagnement qui font le choix de la professionnalisation

55 Chapitre III : Un préalable : comprendre le groupe d'habitants et les difficultés de mise en œuvre de ces projets

57 1. L'apparition d'un nouvel interlocuteur : le groupe d'habitants

57 Un nouvel interlocuteur pour trois types d'attentes

57 Des groupes d'habitants dont la stabilité n'est pas garantie

59 2. Des projets fortement mobilisateurs

59 Investissement temporel

60 Investissement affectif

60 De multiples compétences professionnelles à rassembler

62 3. S'inscrire dans les contextes locaux

62 Comprendre les contextes locaux, les jeux d'acteurs et négocier avec les contraintes

63 Identifier le foncier ou des bâtiments à réhabiliter

64 4. Financement et coût des projets

64 L'acquisition du foncier

64 Le financement des espaces communs

65 Le financement du bâti écologique

67 Chapitre IV : La place et le rôle des organismes d'Hlm

69 1. Organismes d'Hlm et groupes d'habitants : quelle appréhension respective ?

69 Les sollicitations reçues par les organismes et les attentes des habitants

71 L'intérêt des organismes pour les démarches d'habitat participatif et coopératif
et la justification de leur engagement

74 2. Un niveau d'intervention à définir et des implications à connaître

74 Conseils et assistance technique

76 L'habitant comme maître d'ouvrage

77 L'organisme comme maître d'ouvrage ou co-maître d'ouvrage

83 3. Une action en interaction avec les collectivités

83 Un soutien politique

83 Un soutien financier

84 Un soutien technique

87 4. La relation avec le groupe d'habitants : un équilibre à construire

- 87** Comprendre le fonctionnement et les attendus du groupe
- 92** Formaliser le plus tôt et le plus explicitement possible le partenariat, dans la transparence et la confiance
- 96** Se faire assister d'un professionnel de la participation
- 97** Obtenir le plus tôt possible des informations sur le groupe d'habitants ainsi qu'un engagement concret
- 99** Aboutir à un montage juridique et financier précis
- 99** Etre prêt à s'investir plus que pour un projet « classique »
- 102** La relation avec l'architecte

103 Chapitre V : Les outils juridiques mobilisables

105 1. Composer avec les formules juridiques existantes : SCI-A, SCC, Copropriété

- 105** Les sociétés civiles immobilières d'attribution (SCI-A)
- 113** Les sociétés coopératives de construction (SCC)
- 121** La copropriété

125 2. Un statut en attente de retours d'expérience : la SCI-APP

133 3. Un statut en devenir : la coopérative d'habitants

- 133** Les objectifs
- 134** Le fonctionnement économique
- 135** La mise en œuvre

137 Annexes