

**La dynamique habitante :**

[www.habitatparticipatif.eu](http://www.habitatparticipatif.eu)

▪ **Associations territoriales :** Parasol (35), Les Habiles (38), CAHP (Ile de France), ...

▪ **Assos nationales :** Eco-Habitat-Groupé (ex-MHGA), Habicoop, Hal'âge.

**Partenariat avec les autres réseaux parties prenantes de l'habitat participatif :**

☞ Réseau des collectivités

☞ Réseau des accompagnateurs RAHP

☞ Réseau collaboratif USH : organismes HLM

☞ Autres : architectes + CAUE + ADIL ....

☞ et chercheurs (dont LAVUE)

# COORDIN'ACTION NATIONALE DES ASSOCIATIONS DE L'HABITAT PARTICIPATIF

---

La Coordin'action est une union de 14 associations françaises militant pour l'habitat participatif.

---



# « démarche citoyenne » « espaces collectifs »

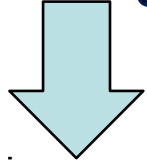
« L'habitat participatif est une **démarche citoyenne** (...) mise en valeur d'**espaces collectifs** dans une logique de partage et de solidarité entre habitants »

Art L.200.1 du CCH  
Issu de l'art. 47 de la loi ALUR  
du 24 Mars 2014

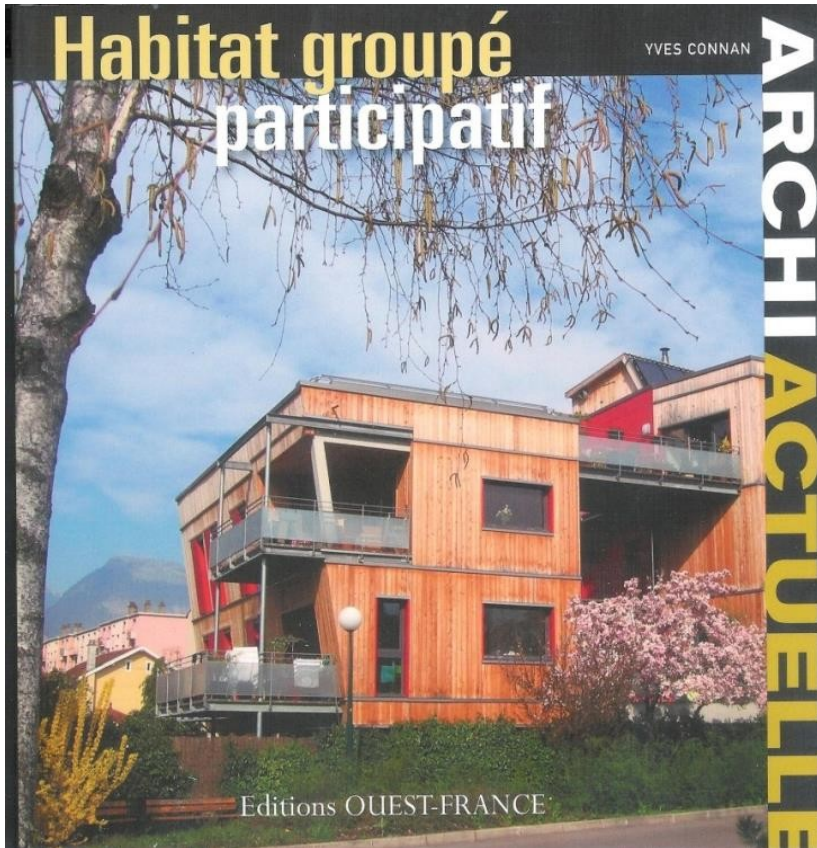
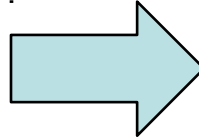


# Retours d'expériences, ateliers, mutualisations, témoignages...

25 groupes



17 groupes





**COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS**

# Art L.200-1 du CCH

## Code de la construction et de l'habitation



**« L'habitat participatif est une démarche citoyenne** qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, **afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation** et, le cas échéant, **d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.**

En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la **mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants** ».

## **LOCATION**

## **PROPRIETE**

**Locatif privé  
(dont SCI locative)  
Locatif social HLM  
Locatif social SEM/MOI**

**SCIA ou SCCC  
Copropriété  
Lotissement - ASL  
Autres : indivision..**

# Dispositions communes aux 2 SHP

- **Principe** = résidence principale
- **Option** = mixité fonctionnelle
- **Option** = associer des personnes morales (30 % des droits de vote), en particulier des bailleurs sociaux définis ainsi
  - soit des Organismes d'Habitation à Loyer Modéré / HLM
  - soit des Sociétés d'Economie Mixte / SEM
  - soit des organismes agréés ...L 352 du CCH
- **Charte** = règles de fonctionnement, participation des habitants  
...actée également par les éventuels locataires
- **Phase de montage** =
  - ou autopromotion,
  - ou recours à MO-Maitrise d'ouvrage déléguée,
  - ou contrat avec un promoteur
- **Obligation** : « Garantie financière »

# Les 2 Sociétés d'Habitat Participatif

## Coopératives d'habitants

- A partir du locatif :  
« *individuellement locataire,  
collectivement propriétaire* »
- Charte + Contrat coopératif
- Redevance
- Provisions grosses réparations
- Parts sociales acquises remboursables (plafond IRL)
- Apport-travail
- Gouvernance :  
1 associé = 1 voix
- **Admission nouvel associé**

## Sociétés d'Attribution et d'Autopromotion

- A partir de l'accession  
(accès à prêts PTZ, PSLA, 1%...)
- Charte + Etat descriptif de division
- Fonds de travaux
- Cautions hypothécaires
- Choix du mode d'attribution :
  - > en propriété (dissolution)
  - > ou en jouissance (société pérenne)
- Choix de gouvernance :
  - > proportionnel
  - > ou 1 associé = 1 voix
- **Admission nouvel associé**



# Tableau comparatif

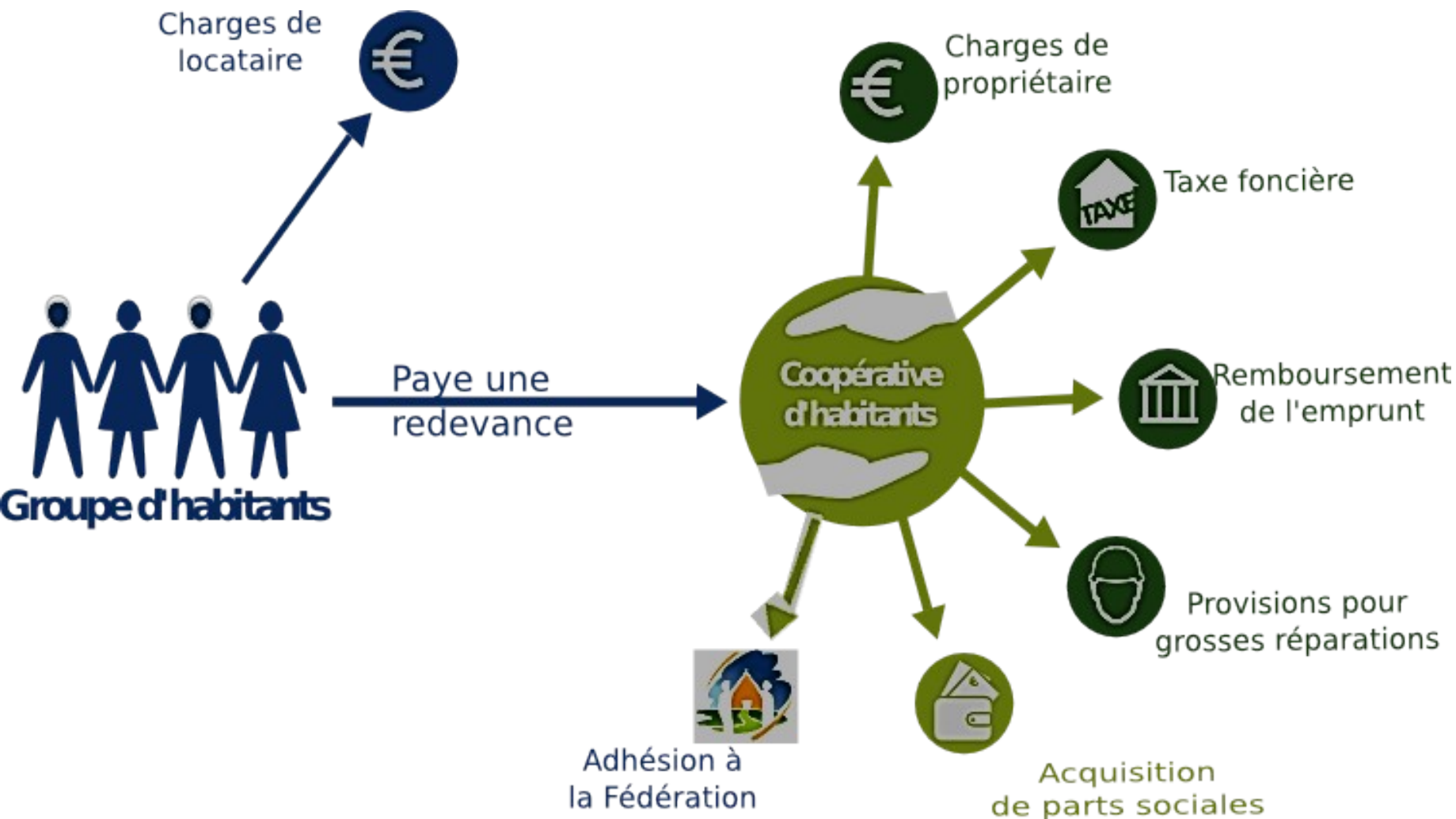
(adapté du CEREMA)

	Coopérative d'habitants	Société d'Attribution et d'Autopromotion	
		Si Attribution en jouissance	Si Attribution en propriété
<b>QUI est propriétaire ?</b>	La coopérative	La société	Chaque copropriétaire
<b>Quel service à l'associé ?</b>	L'attribution en jouissance de son logement à titre de résidence principale		La propriété pleine
<b>Que paye l'associé ?</b>	Parts sociales, sans lien nécessaire à la valeur du bien)	Parts sociales correspondant à la valeur du bien	
<b>Sortie d'un associé</b>	De plein droit : préavis, risque de remboursement différé	De plein droit	Pas de clauses
<b>Entrée nouvel associé</b>	Agrément AG		
<b>Prix de rachat ou de cession</b>	Valeur des parts plafonnée sur un indice (IRL)	Pas de clauses	
<b>Gouvernance</b>	1 associé = 1 voix	1 associé = 1 voix OU proportionnel aux parts	Proportionnel aux lots
<b>Pers. morales associés, dt ailleurs sociaux</b>	Maxi 30% du capital social ou droits de vote		
<b>Gros travaux</b>	Provisions obligatoires (+ vacance)	Charges de conservation (fonds de travaux)	

# Les 3 décrets

	Coopérative d'habitants	Société d'Attribution et d'Autopromotion	
		Si attribution en jouissance	Si attribution en propriété
DECRET « Garantie financière »	Couverture trésorerie si défaillance entreprise ou associés		
DECRET « Général » - Dérogation résidence principale > - Puis location temporaire >  - Accès de tiers non associés -à services gérés par la SHP	<i>Paru</i>  3 ans Convention et Charte  Maxi 20% du CA	<i>Paru</i>  6 ans Bail et Charte  Maxi 6% du K	
DECRET « Révision coopérative »	<i>Paru</i>		
DECRET « Apport en industrie »	A l'étude		

# La coopérative d'habitants



# Les coopératives : d'une génération à l'autre

- ❑ XIX<sup>e</sup> : le FAMILISTERE de Guise : ouvriers et habitants deviennent coopérateurs grâce à Jean-Baptiste GODIN et Marie MORET
- ❑ Début XX<sup>e</sup> :
  - la création des coopératives d'HBM (Fédération constituée en 1908)
  - la Cité-jardins coopérative Paris-Jardins au Château de Draveil
- ❑ Mi- XX<sup>e</sup> :
  - Les lotissements en auto-construction coopérative : les Cités Castors
  - Les professionnels des programmes coopératifs : Coops HLM, BATICOOP, Cités Coopératives...
- ❑ Mais la loi Chalandon de 1971 met fin :
  - à la location-attribution ...et crée la SCCC
  - à la location coopérative - Société Coopérative de Construction -
- ❑ 1982 : concertation pour le rapport Mercadal, sans suites, proposant :
  - La coopérative de locataires
  - la coopérative d'attribution en jouissance
- ❑ 2005 : création d'HABICOOP, plaidoyers vers parlementaires et gouvernements
- ❑ 2014 : loi ALUR



**COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS**