

## **GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT DU 24 MARS 2011 COMPTE RENDU DE LA REUNION**

**THEME :** *Habitat « groupé » ou autopromotion (notion plus large que l'habitat coopératif)*

Etaient présents :

Martine TEIL – Conseil Général 26  
Lolita DI GIACOMO – Conseil Général 26  
Philippe TEYSSIER – Conseil Général 26  
Christelle BOYER – Conseil Général 26  
Laurence ROCHER – Conseil Général 26  
Serge ROURE – Ville de Valence  
Didier LETHEUX – Ville de Bourg-les-Valence  
Matthieu LESIEUR – CC du Pays du Royans  
Frédérique BOMPARD – Communauté d'Agglo. du Pays de Romans  
Nathalie VELLE-SANCE – CC du Canton de Bourg-de-Péage  
Isabelle VINCENT – CC du Val-de-Drôme  
Aline RIBEIRO – CC la Galaure  
Jean-Paul DUBOC – CDRA Une Autre Provence  
André DUCROZ – Habitat et Humanisme Drôme Ardèche  
Patrick PUGNET – Habitat Dauphinois  
Georgette MARSEILLE  
Yann SECCHI – DAH  
Maître Matthieu PIQUEMAL – Représentant des Notaires  
Audrey MOROT – ECORAVIE  
Claire GALLAND – ECORAVIE  
Françoise ZORRODU – ECORAVIE  
Thierry FRANCOIS – ancien membre d'ECORAVIE  
Alexis BONNARGENT – PLURALIS  
Cécile et Jean-Michel VIALON – Habitants de la Viorne  
Stéphanie GOLFOUSE – Rhône Saône Habitat  
Marc BODINIER – Habiterre  
Alja DARRIBERE- MEASOLLE  
Philippe BOUCHARDEAU – ADIL 26  
Jacques EBEL – ADIL 26  
Bernard TADDEI – ADIL 26  
Valérie CHANAL – ADIL 26

Après l'accueil des participants par Philippe BOUCHARDEAU et le tour de table, Martine TEIL aborde rapidement les prochains thèmes des deux réunions suivantes du GTL : les outils de connaissance avec entre autres la présentation du nouveau SIG du Département en juin et Habitat et vieillissement pour septembre. Avant de rentrer véritablement dans le vif du sujet, Lolita DI GIACOMO du Département présente le CERF RA (Centre d'Echanges et de Ressources Foncières Rhône-Alpes) dont la plaquette est jointe au dossier remis aux participants.

## PREMIERE PARTIE -

### Qu'est-ce que l'habitat groupé ou l'autopromotion ?

Intervention de Mme Audrey MOROT, chargée d'accompagnement ECORAVIE.

ECORAVIE est une association créée en mars 2009 qui a pour but de réaliser un écolieu à Dieulefit, sous une forme juridique adaptée.

Les valeurs portées par le groupe sont les suivantes :

- Respect de l'environnement : réduction de l'empreinte écologique.
- Solidarité et convivialité : entraide de voisinage, lien inter-âge, échanges de services, mutualisation d'espaces et de moyens.
- Participation citoyenne : implication forte des habitants dans la vie et la gestion du lieu, animation d'une vie de quartier.

Un constat s'impose après plusieurs mois: la complexité de ce type de projet.

Le projet est passé par les étapes suivantes :

- Organisation interne en commissions de travail
- Création d'un poste salarié
- Contacts avec les collectivités et un bailleur social
- Capitalisation : statuts juridiques possibles, vie du groupe.

Suite à la réponse à un appel à projets de la Région Rhône-Alpes « Rhône-Alpins écocitoyens - Accompagner les changements de comportement », le projet Ecoravie a été retenu par la Région et mené en partenariat avec le Conseil Général de la Drôme. L'objectif principal est de poursuivre le partenariat engagé avec les collectivités pour permettre la généralisation des projets d'habitat groupé.

L'habitat groupé est une interprétation contemporaine d'un concept alliant logements privés et espaces de vie collectifs.

Depuis la nuit des temps, les hommes se sont regroupés pour de nombreuses raisons, se nourrir, se défendre, commercer, éduquer... en tribus, clans, etc.

Au Moyen-Âge : maisons denses et accolées autour d'une cour ou un potager, les taisybles (Xe), les béguinages (XIIe), au temps de la révolution industrielle (XVIII-XIXe), réalisations par des industriels, utopistes, philanthropes. Après mai 68, Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré. Depuis le début des années 2000, l'habitat groupé suscite un nouvel engouement dans un nouveau contexte :

limites de l'offre de logements aujourd'hui avec d'une part l'accession et de l'autre la location elle-même subdivisée en 2 branches : location privée et location sociale.

Difficulté à faire face à la hausse des prix du foncier, des loyers, à relever certains maux que l'habitat peut contribuer à nourrir : la crise écologique ou encore l'isolement social.

Ces indicateurs font état d'une crise du logement qui suscite l'élaboration de réponses originales telles que l'habitat groupé. Ce raisonnement a guidé la rédaction d'une plaquette réalisée avec le concours de la Région Rhône-Alpes, du Département de la Drôme et de l'ADIL 26 qui a vocation à faire connaître l'habitat groupé.

La plaquette d'information dont la 1ère mouture figure dans le dossier remis à chaque participant souligne plusieurs caractéristiques liées à l'autopromotion.

- Certaines villes d'Europe du Nord ont fait de l'autopromotion le moteur principal de leur développement urbain, qui leur permet d'appréhender notamment la problématique de l'étalement urbain, de la gestion des transports.
- L'autopromotion se présente comme une contribution à l'intérêt général favorisant la démocratie et la participation citoyenne, la cohésion sociale par un développement de relations de proximité, la solidarité et le respect et la préservation de l'environnement.

Un point de vocabulaire est nécessaire :

- le terme d'« Habitat groupé »: peut prêter à confusion car utilisé par les urbanistes pour caractériser un modèle intermédiaire entre maison individuelle et immeuble.
- le terme de « Coopérative d'habitants » nécessite de distinguer la notion d'*habitat coopératif* (valeurs de coopération qui animent les membres) différent de la coopérative d'habitants (statut juridique – loi coopérative de 1947).

## **SECONDE PARTIE –**

### **Le point de vue juridique**

L'intervention de Bernard TADDEI, conseiller juriste et financier de l'ADIL 26 porte sur trois formes juridiques possibles : la Coopérative d'habitants, la SCIA et la SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété).

Concernant la Coopérative d'habitants, il s'agit pour les habitants de faire un prêt collectif pour financer l'opération et ce n'est pas toujours évident.

A ce jour, nous n'avons pas d'exemple sur un montage d'opération avec une SCIAPP, forme juridique récente et mal connue, à l'initiative des organismes HLM. Les bailleurs sociaux présentent peu d'engouement à l'égard de la SCIAPP, peut-être s'agit-il d'un système un peu compliqué. Des questions se posent quant au financement des locaux communs et lorsqu'il y a revente du patrimoine. La SCIAPP est davantage assimilée à de la location accession qu'à de l'autopromotion. Il s'agit d'un outil d'accession à la propriété.

L'habitat coopératif est plus facilement réalisable en milieu urbain et avec l'appui d'un bailleur social (exemple du village vertical à Villeurbanne). Le groupe sur Villeurbanne s'est constitué en 2005 et le permis de construire a été déposé en 2010. C'est une opération très longue avec beaucoup de réunions de travail avec les habitants pour trouver un accord commun.

## **TROISIEME PARTIE –**

### **Retours d'expériences**

Les présentations des divers intervenants sont en pièce jointe.

Les exemples présentés soulignent l'intérêt de ces démarches qui répondent à une aspiration d'un nombre croissant de ménages pour un mieux vivre ensemble, tout en préservent le foncier agricole (habitat relativement dense) et avec des choix de matériaux écologiques. La rencontre a permis cependant de souligner les difficultés en matière d'accès au foncier, aux financements, les problèmes fiscaux mais aussi du point de vue de la vie des groupes.