

Les coopératives d'habitants et d'habitation : une forme de logement abordable

EN RÉSUMÉ :

Cette fiche vise à informer les agents et élus sur les formes d'habitation en propriété collective non-spéculative qui existent en France depuis une vingtaine d'années¹. Après avoir listé les avantages que les communes peuvent tirer de ces projets (1) la fiche évoque les manières de les initier ou de les soutenir (2) ainsi que leurs grands principes de fonctionnement (3). Enfin la fiche dresse un état des lieux de ces projets en France avec quelques exemples (4).

Pourquoi est-ce important : quels sont les enjeux territoriaux du sujet ?

En France, le logement est devenu le premier poste de dépense des ménages. La construction neuve traverse une crise historique. Le parc de logements existants souffre d'une obsolescence architecturale, environnementale, réglementaire, sociologique, technique et territoriale.

Ces éléments rendent urgent le fait d'inventer de nouvelles façons de construire et d'habiter. La coopérative d'habitants ou d'habitation² constitue une innovation sociale qui sert les politiques publiques de l'habitat pour proposer du logement abordable dans le temps car non-soumis au marché immobilier et adapté aux modes de vie des habitants.

Pourquoi initier ou soutenir ces projets dans ma commune ?

La commune accueillante en tire plusieurs avantages :

- sur le plan économique, ces projets génèrent de l'activité locale (construction, réhabilitation, artisanat, création de locaux d'activités et socio-culturels) et maintiennent des habitants aux revenus intermédiaires sur le territoire ;
- sur le plan environnemental, les projets intègrent fréquemment des standards de performance énergétique élevés ;
- sur le plan social, ces projets favorisent la mixité sociale et la solidarité intergénérationnelle ;
- sur le plan démocratique, ils renforcent l'implication citoyenne dans la vie de quartier. Les habitants participent à la conception et à la gestion de leur habitat collectivement, sur le long terme. Le groupe identifie une vision et des valeurs communes de projet : adaptation et évolution, bien vivre ensemble, etc. La dynamique portée par les habitants se diffuse au niveau du quartier et de la vie locale en termes d'investissement associatif, artisanal, économique ou démocratique.
- sur le plan politique : des habitants ancrés durablement et un projet vitrine pour les politiques de l'habitat durable.

Comment permettre à des coopératives d'exister sur ma commune ?

A. Soutenir des projets citoyens qui émanent de la société civile

Cette innovation sociale peut être soutenue dans la phase de constitution du groupe d'habitants ou du lancement du projet.

Les collectivités peuvent :

- Identifier du bâti et le foncier à mobiliser pour ce type de projets. La commune n'a pas nécessairement besoin de budget important : la mise à disposition d'un terrain en bail emphytéotique ou d'un bâtiment en location longue durée suffit souvent à enclencher le projet, sans décaissement immédiat ;
- Inscrire leur développement dans les documents d'urbanisme : AMI, OAPs, PLU(i), ZAC, etc ;

- Contribuer avec des espaces communs ouverts à un large public ;
- Former les agents et services instructeurs à ces nouveaux modes d'habiter ;
- Sensibiliser la population : expositions, réunions publiques, urbanisme temporaire, etc.
- Aider à mobiliser des subventions auprès d'acteurs institutionnels pour soutenir les projets (communauté de communes, département, Région, Europe/Leader, etc.) ;
- apporter des subventions AMU (Assistance à Maîtrise d'Usage), garantir un emprunt (ce qui ne coûte rien si le projet aboutit), ou contribuer à l'aménagement des espaces extérieurs.

B. Initier un habitat coopératif en tant que municipalité

1. Évaluer les besoins en logement abordable : quelles questions se poser ? de l'Etat

Combien de demandes de logement social sont en attente sur ma commune, et depuis combien de temps ? Le délai moyen d'attribution est-il en hausse ?

- Y a-t-il des ménages aux revenus intermédiaires qui ne sont éligibles ni au logement social ni à l'accession privée, et qui quittent la commune faute de solution ?
- Mon PLH (Programme Local de l'Habitat) ou celui de mon intercommunalité identifie-t-il des besoins non couverts ? La commune est-elle soumise aux obligations de la loi SRU ?
- Ai-je connaissance de foncier public disponible ou sous-utilisé (bâtiments communaux vacants, terrains en friche, emprises libérables) ?
- Existe-t-il déjà un groupe d'habitants porteur d'un projet d'habitat participatif ou coopératif sur mon territoire, même de manière informelle ?
- Quels partenaires institutionnels puis-je mobiliser rapidement : bailleur social, EPF, OFS, services de l'État (DDT, ANAH) ?
- Mon règlement d'intervention communal ou intercommunal permet-il d'apporter une garantie d'emprunt ou une subvention à une coopérative

d'habitants ? Sinon, peut-il être modifié ?

2. Identifier un terrain ou un bâti vecteur de lien social à l'échelle du quartier

Si aucun foncier public n'est immédiatement disponible, l'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) peut vous accompagner dans un diagnostic territorial pour repérer des opportunités : bâtiments vacants, friches, dents creuses urbaines, etc. Habicoop peut vous orienter vers des AMO qui pourront réaliser ce diagnostic à la demande.

3. Impliquer les différentes parties prenantes

Élus, services urbanisme et habitat, bailleurs sociaux, organismes de foncier solidaire (OFS), associations locales, EPF (Établissement Public Foncier) et Habicoop pour la mise en relation avec des coopératives expérimentées.

4. Clarifier les échéances municipales en termes de projets et les différents temps forts à considérer pour permettre des prises de décision rapides dans tout le processus du projet.

Identifier les dates clés du mandat (fin de mandature, révision du PLU, vote du budget), les délais d'instruction des permis de construire et les temps de concertation nécessaires pour que le projet soit compatible avec l'agenda municipal

5. Identifier le budget communal disponible pour envisager un accompagnement d'AMU, l'aménagement d'espaces publics, etc

Une AMU accompagne le groupe d'habitants dans la co-conception du projet. Son coût est généralement compris entre 30 000 et 80 000 € selon la taille du projet. Si le budget communal ne permet pas de le financer seul, des co-financements sont possibles via la Région, le Département, l'ANAH ou des fonds européens (LEADER en milieu rural). En deçà de ce seuil, Habicoop propose des permanences et ressources gratuites pour amorcer la démarche.

6. Délibérer en conseil municipal et faciliter les premières étapes d'accompagnement

Une délibération en conseil municipal est recommandée dès lors que la commune souhaite s'engager formellement (mise à disposition de foncier, garantie d'emprunt, subvention). Elle officialise le soutien politique et sécurise le porteur de projet. À défaut de délibération formelle, le maire peut exprimer un soutien de principe par courrier, facilitant les démarches de financement auprès des partenaires institutionnels.

Quels sont les grands principes de fonctionnement de ces projets

Les coopératives d'habitants ont été instituées par [l'article L201-1 la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové](#). Cette dernière pose un cadre juridique à la participation habitante dans la conception de l'habitat, comme dans sa gestion et sa propriété collective.

Le terrain est acquis par la coopérative, mis en location par la ville ou porté par un acteur dédié :

- Une collectivité locale ou un établissement public au moyen de l'emphytéose,
- Un bailleur social ou un organisme de foncier solidaire,
- Un véhicule ad hoc.

La **coopérative d'habitants** est un modèle citoyen, qui repose sur un groupe d'habitants pour un projet unique.

La **coopérative d'habitation** propose un modèle davantage professionnel, avec un montage en Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) qui permet d'agir sur un territoire et de développer plusieurs opérations, chacune d'entre elles étant néanmoins gouvernée par une association d'habitants.

Le fonctionnement d'une coopérative d'habitants ou d'habitation repose sur trois

principes :

- **La gouvernance partagée et la participation des habitants dans la conception de leur logement** : les habitants gèrent collectivement leur bien grâce à la prise de décision au consensus ou au consentement et s'il y a vote, une personne = une voix.
- **La propriété collective** : les coopérateurs habitants sont à la fois locataires individuellement, en s'acquittant d'une redevance mensuelle permettant de couvrir le coût réel du logement (remboursement des emprunts, charges, provisions, etc.) et à la fois propriétaires collectivement, via la détention de parts sociales au sein de la coopérative.
- **La non-spéculation** : la revente de parts sociales en cas de départ d'un coopérateur habitant est encadré. Les parts sociales peuvent être revalorisées selon l'indice d'inflation, mais elles ne peuvent s'accompagner d'une plus-value. Le logement est ainsi déconnecté du marché immobilier.

Les habitant·es en coopératives d'habitants et d'habitation paient un loyer et des charges inférieurs à ceux d'une opération classique (environ 30%). La gouvernance et le caractère non-spéculatif engendrent des habitats abordables, adaptés et qualitatifs dans le temps.

Pourquoi initier ou soutenir ces projets dans ma commune ?

La fédération française des coopératives d'habitants et d'habitation recense les opérations réalisées en France ([4](#)). À ce jour, plus de 70 projets ont été réalisés et plus de 100 sont en cours de développement.

Ils répondent à des besoins divers :

- des territoires ruraux face au vieillissement de la population et à la disparition

- des commerces et services de proximité ;
- des territoires urbains face à l'exclusion par le prix et la spéculation immobilière ;
- des jeunes en proposant des lieux intergénérationnels d'entraide et de solidarité ;
- des ménages exclus de la propriété en raison de leurs profils de revenus ou d'absence d'apports ;
- des ménages qui n'entrent ni dans les critères du logement social classique ni dans ceux du marché privé;
- de trouver des usages à des bâtiments importants qui doivent se réinventer : activités, logements, tiers lieux, etc.

Les projets développés par les coopératives d'habitants sont lauréats de différents prix, notamment celui porté par les ministères de la Cohésion des Territoires et du Logement, et de la Culture sur la Qualité du Logement de Demain (5).

Quelques exemples en milieux rural et urbain d'habitat coopératif :

- **La coopérative d'habitation Habitat & Partage en région lyonnaise (69)** : première coopérative d'habitation professionnelle sur le modèle suisse en France a fait le choix d'1h de transport en commun maximum depuis la Gare Lyon Part-Dieu, pour favoriser une proximité humaine entre les projets. 2 projets livrés (42 logements et une crèche en gestion) et 8 projets en cours.
- **La coopérative d'habitants AlterHabitat Lislois à l'Isle Jourdain (32)** : projet patrimonial et intergénérationnel de réhabilitation d'un ancien château en auto-promotion, 14 logements en aire d'attraction de Toulouse financés par un prêt libre.
- **La coopérative d'habitants Village Vertical à Villeurbanne (69)** : projet neuf, urbain et socialement mixte, en partenariat avec un bailleur social (Rhône Saône Habitat), 14 logements (4 logements financés par un prêt locatif très social PLAI, à destination de jeunes en insertion accompagnés par une association, 9 logements financés par un prêt locatif social et 1 logement financé par un prêt libre). La Ville de Villeurbanne et le Grand Lyon ont apporté leurs garanties d'emprunts.
- **La coopérative d'habitants Chamarel-les-Barges à Vaulx-en-Verin (69)** : projet neuf, urbain, écologique (isolation paille) et senior (habitants de plus

de 55 ans), 16 logements (14 logements financés par un prêt locatif social, et 2 logements financés par un prêt libre ; le projet a également bénéficié d'un prêt à taux zéro de la CARSAT). Un bailleur social a apporté une garantie financière pour le projet (rachat en cas d'échec).

- **La coopérative d'habitants Mas Coop à Beaumont sur Lèze (31) :** projet rural, intergénérationnel, neuf et bioclimatique (lauréat Bâtiment à énergie positive de l'ADEME), en partenariat avec un bailleur social. 10 logements financés par un prêt locatif social, garanti par le département (70 %) et la commune (30 %). Ce projet a reçu la médaille de bronze du prix mondial de l'habitat.
- **La coopérative d'habitants 23 à Anères à Anères (65) :** projet rural de réhabilitation d'un ancien couvent en 19 logements et un tiers-lieu, financé par un prêt locatif social et le dispositif d'aide à la réhabilitation de l'ANAH pour les propriétés collectives. Cette aide permettra à la coopérative d'appliquer des loyers très sociaux, équivalents au montant des loyers PLAI. La Région Occitanie contribue à la garantie d'emprunt.

Aller plus loin : Les ressources existent et sont très complètes!

La fédération française des coopératives d'habitants et d'habitation met à disposition des ressources pour opérationnaliser une démarche et des formations dédiées. Le site d'Habicoop comporte un accès dédié aux élu.es et à leurs services.

<https://www.habicoop.fr/>

Découvrir tous les projets d'habitat coopératif :

<https://www.habicoop.fr/panorama-des-cooperatives/>


Pour toute demande complémentaire : Écrire à contact@lelierre.fr et info@habicoop.fr

1. Depuis 2005 Habicoop, devenue en 2025 la Fédération française des coopératives d'habitants et d'habitation propose une voie (la troisième) complémentaire (au logement social et à la promotion privée) en réponse aux crises du logement.



Les coopératives d'habitants et d'habitation : une forme de logement abordable



2. Pancrazio, Lionel, « Face à la crise de logement en France, quelles solutions durables ? », Revue Population & Avenir, n°776, 2026. 

Ce contenu vous fait réagir ? Partagez-le.