

Habitat participatif

L'Habitat participatif aujourd'hui

Les tensions qui marquent le domaine de l'habitat (pression croissante sur l'offre de logements et augmentation des prix de vente) ainsi que les tendances sociétales et initiatives citoyennes (développement de modèles économiques basés sur le partage de biens) donnent lieu à des solutions alternatives aux pratiques classiques de production de l'habitat.

Deux grandes tendances se dessinent :

- les démarches d'autopromotion,
- les coopératives d'habitants.

Ces deux démarches sont soutenues à la fois par des collectivités locales ou par des organismes de logement social.

En France, le développement de l'habitat participatif se fait actuellement dans le cadre de montages juridiques offerts par le droit existant. Or, ces derniers ne sont pas pleinement adaptés à ces démarches et insuffisamment sécurisés sur l'aspect financier (sociétés d'attribution, dispositions de la loi du 10 septembre 1947 sur la coopération). Faute de statut adéquat, les opérations restent donc longues et coûteuses, ce qui empêche de facto la démocratisation de ces projets en excluant les ménages les plus fragiles ou les personnes en situation d'urgence par rapport au logement.

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur, 2014) a donc créé un cadre législatif pour soutenir l'innovation sociale que représente ce mode nouveau d'habitat et permettre de définir un régime juridique adapté pour l'habitat participatif, d'autoriser l'accès aux financements de droit commun propres à l'accession à la propriété et de faciliter le partenariat avec le mouvement HLM.

Les apports de la loi Alur

Les dispositions prévues par la loi Alur ont essentiellement pour but de créer un cadre juridique correspondant aux caractéristiques et finalités de l'habitat participatif, tout en

garantissant une certaine sécurité sur le plan économique et financier pour les concepteurs des projets, qu'ils soient autopromoteurs ou coopérateurs.

Les évolutions juridiques proposées n'ont pas vocation à substituer aux projets en cours de constitution ou déjà aboutis des montages juridiques délimitant strictement le périmètre de l'habitat participatif. Elles n'ont pas non plus pour vocation de borner le champ de l'habitat participatif aux deux types de sociétés contenues dans la loi. Elles ont en revanche pour ambition de constituer de nouveaux outils, non exclusifs des outils déjà existants, tendant à favoriser le développement de l'habitat participatif, en sécurisant les opérations portées par les personnes s'engageant dans ces projets.

1. Définition des sociétés d'habitat participatif

Il est tout d'abord proposé de créer des sociétés d'habitat participatif destinées à permettre à des personnes de se réunir autour du projet de construction ou d'acquisition de l'immeuble qui abritera leurs logements ainsi que des espaces partagés. Ces personnes ont la qualité d'associé et acquièrent donc au préalable des parts sociales de ces sociétés. Elles participent activement à la conception et aux décisions relatives à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, puis le cas échéant, à la gestion des immeubles.

Ces sociétés d'habitat participatif pourront désormais aussi prendre la forme d'une coopérative d'habitants ou d'une société d'attribution et d'autopromotion, nouveaux statuts non obligatoires pour ce type de projets.

2. Mesures communes aux deux types de sociétés

Des mesures communes aux types de société sont prévues, et notamment :

- la possibilité d'admettre comme associés des personnes morales et notamment des organismes de logement social

- la limitation de la responsabilité des associés à leur apport dans le capital
- la possibilité de transformer une société existante en coopérative d'habitants ou en société d'attribution et d'autopromotion
- l'obligation pour les locataires non associés de signer une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective qui sera annexée à leur contrat de bail
- l'obligation pour ces sociétés de justifier d'une garantie financière

S'il peut être considéré que les opérations d'habitat participatif restent, à ce jour, marginales en France, la création, grâce aux nouvelles dispositions contenues dans la loi Alur, d'un cadre juridique stable et sécurisé jouera sans nul doute un effet de levier majeur et pourra contribuer à une augmentation conséquente du nombre de projets.

3. Création du statut des sociétés coopératives d'habitants

Les sociétés coopératives d'habitants pourront prendre la forme civile ou la forme commerciale et seront régies par les dispositions non contraires de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Elles auront pour objet de fournir à leurs associés la jouissance de logements et d'espaces partagés. Pour cela elles pourront construire ou acquérir un immeuble ; elles assureront ensuite la gestion et l'entretien de l'immeuble. Un dispositif anti-spéculatif est prévu (prix de cession des parts sociales limité à leur montant nominal majoré sur l'IRL) et les sorties de la société seront encadrées afin de sécuriser l'équilibre financier de la société. Ces sociétés seront autorisées à proposer des services aux tiers, le volume de ces activités étant toutefois encadré. Les associés coopérateurs devront s'acquitter d'une redevance afin notamment de rembourser l'emprunt contracté par la société pour la construction de l'immeuble.

Un contrat coopératif sera conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier. A noter que des parts sociales en industrie, correspondant à un apport travail, pourront être souscrites par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier ou lors de travaux de réhabilitation du bâti. Ces parts concourent à la formation du capital social.

4. Création du statut des sociétés d'attribution et d'autopromotion

Les sociétés d'attribution et d'autopromotion pourront prendre la forme civile ou la forme commerciale et elles auront pour objet d'attribuer à leurs associés la jouissance ou la propriété de logements. Pour cela, elles pourront construire un immeuble. Contrairement aux coopératives d'habitants, ces sociétés pourront donc donner lieu à des copropriétés lorsque les statuts prévoient une attribution en propriété, dès lors que l'un des associés se retire ou bien que la société est dissoute. Si les statuts prévoient une attribution en jouissance, la société aura vocation à perdurer dans le temps. Les sorties de la société seront également encadrées afin de sécuriser l'équilibre financier de la société.