

L'habitat participatif



Anne MUZARD

Rapporteur de la 3^e commission
Du 112^e Congrès des notaires de France,
Notaire à Paris



Et Thierry VAILLANT

Président de la 3^e commission
Du 112^e Congrès des notaires de France,
Notaire à Paris

RL>2339

Construire et être propriétaires
à plusieurs, sans être en indivision,
est aujourd'hui possible. L'habitat
participatif comme troisième voie
d'accès au logement nous est présenté
par Anne Muzard et Thierry Vaillant,
intervenants du 112^e Congrès
des notaires.

Construire et être propriétaires à plusieurs, sans pour autant que les constructions ne soient indivises, n'est pas une idée nouvelle.

Face à la montée en puissance du consumérisme deux lois ont été adoptées, l'une relative à la vente d'immeuble à construire (1967)⁽¹⁾, l'autre relative aux « sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées » (1971)⁽²⁾.

Ces sociétés d'une pratique jusqu'alors confidentielle, devraient bénéficier d'un nouvel essor avec l'habitat participatif.

L'allongement de la durée de la vie, l'éclatement des familles, l'augmentation des foyers recomposés ou monoparentaux,

les nouveaux modes de consommation imposent d'aménager les modes d'organisation existants et d'inventer d'autres formes d'habitat. Les praticiens et notamment les notaires ont imaginé des montages juridiques.

La loi *ALUR*⁽³⁾ a souhaité leur donner un cadre légal et a introduit la notion d'*habitat participatif* comme « une démarche citoyenne qui permet à des personnes phy-

siques 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

(1) L. n° 67-1253, 30 déc. 1967, JO 3 janv. 1968.

(2) L. n° 71-579, 16 juill. 1971, JO 17 juill.

(3) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, JO 26 mars.

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 ».

L'objectif de l'habitat participatif est ainsi de permettre à des personnes de s'unir autour d'un projet et d'apporter des réponses à la spéculation immobilière et à l'insuffisance du parc de logements sociaux.

Il présente aussi des avantages pour le quotidien des habitants :

- économiques : absence de syndic, choix en commun de solutions génératrices d'économies d'énergie, etc. ;
- de gestion collective adaptée aux besoins : les habitants sont libres de choisir (ensemble) l'installation d'équipement commun comme un potager, un espace dédié aux enfants, une crèche, un espace pour les invités de passage, etc. ;
- sociaux par l'entraide intergénérationnelle par exemple. Certains y voient déjà une alternative aux maisons de retraite ;
- de mutualisation des services : covoiturage, garde d'enfants, travaux ménager, aide aux devoirs, etc.

La loi *ALUR* a créé deux types de sociétés d'habitat participatif, sans interdire le recours aux formes juridiques existantes⁽⁴⁾ : la coopérative d'habitants et la société d'attribution et d'autopromotion.

Les associés, selon le choix du type de société, se voient attribuer la **jouissance** (coopératives d'habitants ou société d'attribution et d'autopromotion) ou la **propriété** (possibilité ouverte aux sociétés d'attribution et d'autopromotion uniquement) du lot attaché à leurs parts sociales, avec une obligation de faire du logement leur résidence principale pour respecter l'esprit non lucratif du dispositif. Un organisme HLM peut être associé de ces deux types de sociétés mais à hauteur de 30 % des parts au maximum.

Les **coopérateurs** sont à la fois associé de la société et locataire (ils doivent payer une redevance mensuelle qui permet de rembourser l'emprunt et de payer les charges).

Le financement du projet est réalisé par deux moyens :

(4) Qui à notre sens auraient suffi pour atteindre l'objectif recherché, en adaptant les statuts.

- apports des coopérateurs (qui correspondent alors au capital) ;

- emprunt collectif par la société (environ 80 % du coût du projet).

Les coopérateurs peuvent se retirer de la coopérative, et récupèrent alors leurs apports actualisés au coût de la vie.

Dans les **sociétés d'attribution et d'autopromotion**, les associés doivent apporter l'intégralité des fonds correspondant à leur logement. Ils doivent alors souscrire un emprunt individuel, et convaincre un établissement de crédit.

Les logements sont attribués en fonction des parts détenues par chaque associé. Tout entrant doit être agréé par les autres associés.

Un décret du 21 décembre 2015⁽⁵⁾ a défini les modalités d'application des dispositions relatives à ces sociétés : il encadre la possibilité de déroger à l'obligation de résidence principale faite aux associés, celle pour les associés de louer leur logement ; il précise les services qui peuvent être offerts par la société à des tiers, ainsi que le fonctionnement de la société (notamment, vente ou remboursement des parts sociales, appels de fonds, provisions constituées par les coopératives d'habitants notamment pour gros travaux, obligations des associés). L'essor de l'habitat participatif reste naissant et nécessite une appropriation par les opérateurs privés ou publics (aménageurs, bailleurs sociaux, architectes et urbanistes, collectivités territoriales). Outre la raréfaction du foncier disponible, il faudra convaincre les propriétaires de terrains, plus enclins à répondre favorablement aux promoteurs classiques qu'aux porteurs de ces projets à la surface financière inconnue, et les établissements bancaires.

L'appel à projets de certaines collectivités territoriales⁽⁶⁾ est le meilleur moyen pour les porteurs de projets de les voir se concrétiser⁽⁷⁾.

Par ailleurs, l'organisation juridique des projets devra être confiée à des praticiens aguerris, tant les questions juridiques posées sont nombreuses et variées : dispositif anti-spéculatif, encadrement des conditions de retrait, souscription d'un emprunt commun⁽⁸⁾, possibilité d'apport en travail

(5) D. n° 2015-1725, 21 déc. 2015, JO 23 déc.

(6) Comme Strasbourg, Paris et Lille.

(7) La Ville de Paris a lancé un appel à projets sur trois sites. Les trois groupes lauréats ont été désignés début février. Les douze projets finalistes sont présentés depuis le 19 mars 2016 au Pavillon de l'Arsenal.

(8) Dans les coopératives d'habitants.

et non en capitaux, caution hypothécaire pour les sociétés prévoyant l'attribution en jouissance, etc.

L'esprit de mise en commun et de mutualisation recherché engendre une multiplication des rapports entre les habitants, en dehors du cadre normé du statut de la copropriété, et impose une contractualisation.

Que les porteurs du projet partagent au départ les mêmes principes moraux et sociaux ne suffit pas. Les règles de vie en commun doivent être écrites, contractualisées. Et, avant de vivre ensemble, il faut s'accorder sur un projet commun de construction, des plans, un cahier des charges, des devis, etc.

La loi autorise les sociétés d'habitat participatif à développer des activités et offrir des services à des associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés. Mais ces services sont encadrés :

- les services, activités, équipements et espaces communs offerts aux tiers non associés ne peuvent être que ceux que la société offre aux associés conformément à son objet statutaire ;
- l'accès de tiers non associés à ces services nécessite l'accord de l'assemblée générale qui en fixe les conditions ;
- le montant des recettes ne peut excéder 20 % du chiffre d'affaires ou 6 % du capital social de la société ;
- dans les sociétés d'attribution et d'autopromotion, les associés sont tenus de participer aux charges entraî-

nées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs, en fonction de l'utilité relative que ces services présentent à l'égard de chaque lot.

LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR NE POURRA ÊTRE ÉTABLI SUR LA BASE D'UN MODÈLE PRÉDÉFINI.

Un autre défi de l'habitat participatif est le maintien, la pérennisation du lien social, les porteurs du projet pouvant se retirer ou voir leur philosophie évoluer à l'épreuve de la réalité.

Et l'habitat participatif pourrait aussi devenir le support d'une "ghettoïsation" de l'immeuble regroupant un groupe d'amis, une communauté ou des personnes privées dont la capacité financière serait un critère de sélection réciproque.

Pour l'instant l'habitat participatif reste très anecdotique en France⁽⁹⁾, tant nous sommes attachés à l'habitat individuel. Le succès restreint n'est pas uniquement dû à la frilosité des établissements de crédit et des propriétaires de fonciers disponibles.

À l'inverse de la Norvège, où le secteur de l'immobilier coopératif représente près de 15 % du parc immobilier du pays. En Allemagne, à Tübingen, plus de 80 % des logements neufs sont construits en habitat participatif.

(9) 400 groupes d'habitants en France. 300 sont parvenus à créer un habitat participatif, notamment grâce à la loi ALUR.