

L'habitat participatif dans la loi ALUR

Un statut juridique
pour les groupes d'habitants

Isabelle Mesnard,
Bertrand Reydellet

Rencontre du CAUE92 – 31 mars 2015

Sommaire

Pourquoi la loi ALUR ?

- Diversité des projets
- Difficultés de mise en œuvre

Les sociétés d'habitat participatif

- Premiers décryptages
- Deux formes de sociétés

Les différentes modalités

- Propriété ?
- Financement ?
- Mobilité ?
- Intervention d'un bailleur social ?

Conclusions

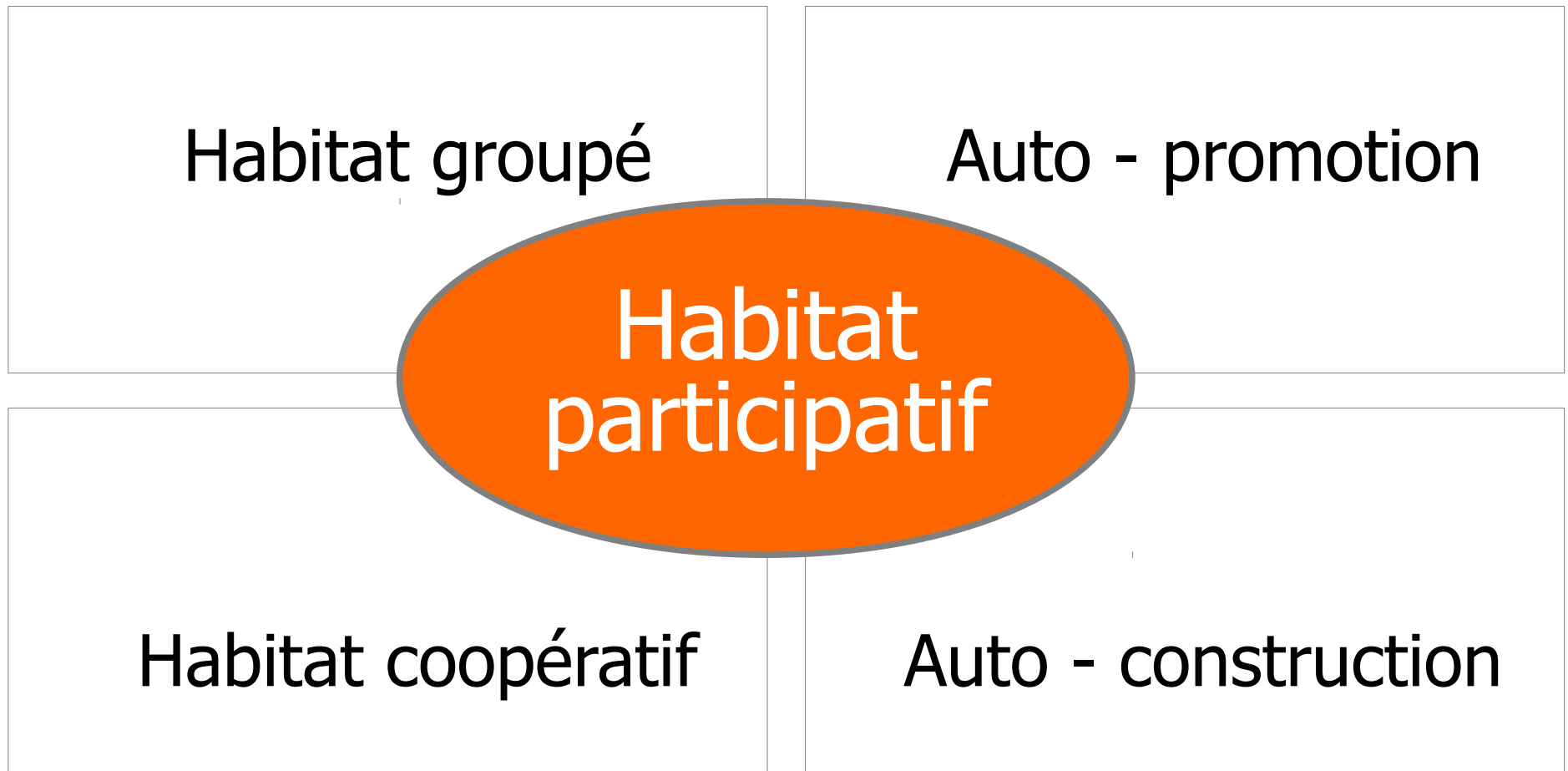
- La loi ALUR ne résout pas tout...
- Un projet de recherche en cours

1.

Pourquoi la loi ALUR ?



Diversité de projets



Une caractérisation de l'habitat participatif

- Alternative à l'approche individualiste du logement collectif
 - > *possible alternative au statut juridique de la propriété pleine et entière*
- Prégance du groupe d'habitants le long du « cycle de vie » du projet
 - > *programmation / conception / réalisation / gestion*
- Habitat non communautaire
 - > *jouissance exclusive du logement préservée*
- Revendications de valeurs
 - > *utilité sociale collective, démocratisation des décisions, lutte contre la spéculation immobilière, qualité environnementale...*

Avant ALUR : les difficultés

- Diverses formes juridiques peu adaptées
 - > *sociétés civiles immobilières (SCI, SCIL, SCIA, SCCC, SCIC, SCIAPP, associations...)*
 - > *sociétés coopératives (loi 1947) sans variante « habitation »*
- Difficultés de mise en œuvre
 - > *accès au foncier*
 - > *associer des compétences techniques*
 - > *manque de reconnaissance (collectivités, banques, assureurs, notariat...)*

2.

Les sociétés d'habitat participatif



La loi ALUR crée un statut pour les groupes d'habitants

- Article 47 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- Processus de concertation large et ouvert, en cohérence avec la démarche ascendante de la mesure (particuliers et collectivités vers l'administration)
- Crée les « sociétés d'habitat participatif » sous 2 formes distinctes :
 - Les coopératives d'habitants
 - Les sociétés d'attribution et d'autopromotion

Les sociétés d'habitat participatif

- Art. L.200-1 du CCH :

« *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 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 »*

Premiers décryptages

- Groupe impliqué dans tout le cycle de vie du projet
- Espaces à usages communs reconnus
- Possible association de professionnels au groupe (notamment, bailleurs sociaux), de façon limitée via l'article L.200-3 : limitation à 30 % de leur capital ou des voix)
- Construction neuve ou acquisition / réhabilitation de logements anciens

Les deux formes de sociétés d'HP créées par la loi

- Codification Livre II du CCH : « statut des constructeurs » (titre préliminaire)

- *Chapitre Ier (L. 201-1 à L.201-13) :*

Les coopératives d'habitants

- *Chapitre IIe (L.202-1 à L.202-11) :*

Les sociétés d'attribution et d'autopromotion (SAAP)

3.

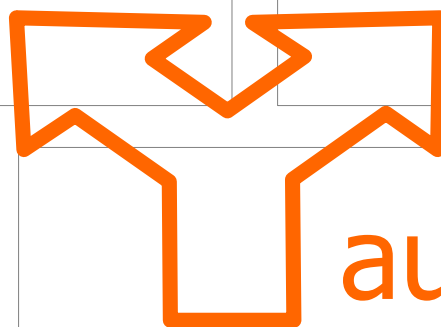
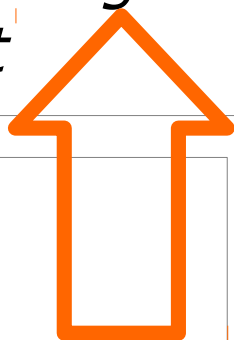
Les différences entre les deux formes de société



De quoi l'associé est-il propriétaire ?

Attribution en jouissance
*propriétaire = la société,
l'habitant détient des parts
sociales avec usage exclusif de
son logement*

Attribution en propriété
*propriétaire = habitant
formule « classique »*



au choix

Coopérative
d'habitants

Société d'attribution et
d'autopromotion

Quels statuts ?

Coopératives

1 personne = 1 voix

- Statuts
- Contrat coopératif avec chaque associé
- Règlement sur répartition des charges communes

SAAP

1 personne = 1 voix **OU** proportionnel aux parts sociales

- Statuts
- État de division des lots et droits en capital associé
- Règlement copro **OU** d'attribution en jouissance (destination des espaces et quote-parts des charges)

Charte sur les règles de fonctionnement de l'immeuble
(dont lieux de vie collective)

EN COOPERATIVE : que paye l'associé ?

Apport initial

Redevance

Fraction locative

- Droit de jouissance
- Participation aux charges communes
- Provisions (gros travaux, vacance, impayés...)

Fraction acquisitive

Acquisition de parts sociales non nécessairement proportionnelles à la valeur du bien, qui subit une quote-part des pertes pour amortissement

POSSIBILITE souscription de **parts sociales en industrie**, correspondant à la valeur du travail, intégrée au capital de l'habitant

EN SAAP : que paye l'associé ?

ACHAT DES DROITS EN CAPITAL

Obligatoirement proportionnels à la valeur estimée du bien
Appels de fonds pour la construction de l'immeuble

PARTICIPATION AUX CHARGES

Proportionnellement aux valeurs relatives aux parties privatives du lot

IMPOSSIBILITE de souscription de parts sociales en industrie

ZOOM : cas des constructions

- Unité de l'ensemble immobilier obligatoire
- *Avant le commencement des travaux, l'assemblée générale :*
 - Adopte les documents statutaires
 - Approuve les conditions techniques et financières d'exécution
 - Fixe les prix des différents locaux
 - Justifie d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble

EN COOPERATIVE : quelle mobilité de l'associé ?

- Retrait d'un associé sur autorisation de l'assemblée générale, refus à motiver sérieusement si repreneur proposé
- Exclusion possible par l'AG sur motif sérieux et légitime
- Revente des parts au repreneur ou sinon remboursement par la coopérative
- Prix de revente ou de remboursement < montant nominal initial + majoration définie par les statuts, nécessairement indexée sur l'IRL

EN SAAP : quelle mobilité de l'associé ?

COPROPRIETE	ATTRIBUTION EN JOUISSANCE
Revente classique, mais en cas de construction, seulement après achèvement de l'immeuble et conformité confirmés par l'AG	Retrait d'un associé sur autorisation de l'AG, Refus à motiver sérieusement si repreneur proposé
Exclusion possible par l'AG sur motif sérieux et légitime	
Dissolution de la société possible sur décision de l'AG à la majorité des 2/3 des associés et 2/3 des voix	
Pas de condition sur le prix de cession	

Intervention des bailleurs sociaux

- l'association d'une personne morale est nécessairement limitée :
 - Soit à 30 % du capital
 - Soit à 30 % des voix
 - NB : un bailleur seul est impossible
- Même associé, le bailleur ne détient pas obligatoirement la jouissance des logements. Si oui, leur nombre est proportionnel à sa participation au capital
- Avant leur entrée dans les lieux, les locataires signent la charte de fonctionnement de l'immeuble annexée à leur bail
- l'acceptation formelle des statuts et de la participation à la vie de la société d'HP conditionnent la décision d'attribution des logements locatifs sociaux

En synthèse...

Loi ALUR	COOPERATIVE	SAAP
<i>Qui est propriétaire ?</i>	La coopérative	La société OU chaque copropriétaire
<i>Que détient l'associé ?</i>	Attribution en jouissance des logements	Attribution en jouissance des logements OU propriété pleine et entière
<i>Que paye l'associé ?</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Parts sociales (sans lien nécessaires à la valeur du bien) → Loyer (permanent) → Possible apport en travail manuel 	<ul style="list-style-type: none"> → Parts sociales (liées nécessairement à la valeur du bien) → Participation (permanente) aux charges liées nécessairement à la valeur relative du lot
<i>Départ d'un associé ?</i>	Sur autorisation de l'assemblée générale, à motiver si repreneur proposé (le repreneur n'est pas forcément accepté)	
<i>Prix de cession ?</i>	Prix de revente des parts sociales indexé sur IRL Modification possible à l'unanimité	Pas de limite statutaire
<i>Gouvernance ?</i>	1 personne = 1 voix	1 personne = 1 voix OU proportionnel aux parts sociales

4. Conclusions...



La loi ALUR ne résout pas tout...

Difficultés

- Accès au foncier
- Compétences techniques
- Équilibre financier



institutionnalisation ?

Autres acteurs

- Collectivités locales
- Bailleurs sociaux
- AMO



standardisation ?

Un projet de recherche en cours

CLERSE – Lille 1

chercheurs – observation distancée –
expliquer les phénomènes de
nouvelles sociabilités

Thèse sur l'institutionnalisation
du mouvement

Comment l'habitat participatif peut
contribuer à produire du logement
abordable ?

Cerema

experts – évaluer – évaluer et
proposer une évolution des
politiques publiques

Eco Habitat Groupé

association – militants –
accompagner les autres
groupes et soutenir le
mouvement

Recueil d'expériences

Merci de votre attention

Contact : Isabelle Mesnard

+33 (0)3 23 06 18 25

Isabelle.Mesnard@cerema.fr