

La diversité des montages juridiques en matière d'habitat participatif

Mémoire de Mademoiselle RIFFAULT Marine, Master 2 Promotion et Gestion de l'Immeuble, sous la direction de Mesdames LEROUSSEAU Nicole (professeur de droit public) et MANSON Corinne (maître de conférence en droit public) - AlterProp - 2013

Définition

L'habitat participatif répond aux besoins et aux désirs des citoyens qui s'engagent pour de nouvelles approches de l'habitat. Ce terme fédérateur désigne toute une série d'initiatives dont l'objectif est la recherche d'alternatives aux cadres de production classiques du logement, en positionnant l'usager au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie. (*Le livre Blanc de l'Habitat Participatif*, décembre 2011)

« Regroupement de ménages mutualisant leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un bâtiment collectif » (*Exposé des motifs du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*)

Problématique juridique

Comment réussir à optimiser les outils offerts par le droit existant afin de permettre aux projets de voir le jour ?
Deux pistes de réponse

Montages juridiques

Une multitude de montages juridiques sont réalisables car aucun montage n'est « spécifique » à l'habitat participatif :

- Société Civile Immobilière (SCI)
- Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA)
- Société Civile Coopérative de Construction (SCCC)
- Copropriété
- Société Commerciale (SAS, SARL)
- Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif (SCIC)
- ...
- Ces montages peuvent être couplés à une association

Les projets d'habitat participatif sont donc extrêmement hétérogènes, on obtient ainsi une « nébuleuse » de projets.

Les statuts vont mettre en musique les valeurs du groupe et permettre l'acquisition du foncier. Les études sur les montages juridiques de l'habitat participatif s'entendent sur le fait qu'il n'y ait pas de « bon » ou « mauvais » statuts mais plutôt des montages adaptés à chaque projet.

Le choix du montage juridique s'effectue en fonction des besoins et caractéristiques des groupes d'habitants :

- Y a-t-il des compétences juridiques internes au groupe ?
- Quel type de propriété est désiré ?
- Quelle est l'implication des habitants dans le projet ?

Nouveaux statuts pour l'habitat participatif

Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) prévoit de créer deux statuts, mais qui n'ont pas vocation à absorber l'ensemble des projets d'habitat participatif.

Définition : « Les sociétés d'habitat participatif sont des sociétés qui permettent à leurs associés 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. » (*Article 22 du projet de loi ALUR, visant à modifier l'article Art. L. 200-1 du CCH*)

La coopérative d'habitants qui permettrait de posséder collectivement un immeuble

- Acquisition d'un terrain
- Construction ou acquisition des immeubles
- Gestion et entretien
- Non-spéculation

La société d'autopromotion

- Le groupe sera maître d'ouvrage
- Le statut sera celui d'une copropriété

Jeux d'acteurs

Différents professionnels peuvent jouer un rôle en termes d'accompagnement, de soutien, de promotion ou encore de financement.

Les acteurs « classiques » de l'habitat tendent à s'impliquer de plus en plus dans l'habitat participatif :

- Les collectivités publiques

Les collectivités territoriales contrôlent en grande partie l'élément clé de tout projet : l'accès au foncier. Le paysage public a jusqu'ici été plutôt méfiant, mais de plus en plus de villes s'engagent

- Les organismes HLM

Une réelle dynamique partenariale peut se créer avec les organismes de logement social, qui interviennent pour sécuriser l'opération auprès des partenaires financiers et des professionnels ; porter financièrement l'opération à son démarrage ; réaliser des opérations conjointes pour favoriser la mixité sociale et la réduction des coûts

- Les maîtres d'œuvre

Les architectes peuvent être un point central, un repère dans le projet des futurs habitants

- Les accompagnateurs

Les agences d'urbanisme, CAUE, agences de conseil...

- Les associations

Les associations peuvent intervenir sur un territoire précis, ou avoir une mission spécifique. Mais de plus en plus d'associations ont une mission transversale sur le territoire national (Habicoop, Regain...)

- Professionnels
- Associations
- Bailleurs sociaux

Collectivités

Professionnels

Associations

Bailleurs sociaux