



HAL
open science

Quels statuts juridiques et quelles possibilités pour les nouveaux usages de l'habitat participatif? Théorie et pratique

Antoine Veillard

► To cite this version:

Antoine Veillard. Quels statuts juridiques et quelles possibilités pour les nouveaux usages de l'habitat participatif? Théorie et pratique. Sciences de l'environnement. 2022. <dumas-03948738>

HAL Id: dumas-03948738

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03948738v1>

Submitted on 20 Jan 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire HAL, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



HAL Authorization

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET MÉTIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLÔME NATIONAL DE MASTER
« Sciences, Technologies, Santé »

Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »

par

Antoine VEILLARD

Quels statuts juridiques et quelles possibilités pour les nouveaux usages de
l'habitat participatif ? Théorie et pratique.

Soutenu le 1er juillet 2022

JURY

PRÉSIDENT :	Monsieur Mathieu BONNEFOND	Président du jury
MEMBRES :	Madame Marie FOURNIER	Examinatrice
	Monsieur Éric BANSARD	Professeur référent
	Monsieur Antoine GAUDRY	Maitre de stage

Remerciements

Je tiens à remercier premièrement M. Antoine GAUDRY, mon maitre de stage qui s'avère aussi être mon mentor. Merci de m'avoir formé et de continuer à le faire. Je te remercie également de m'avoir accueilli au sein de ton cabinet et de m'avoir accordé du temps ainsi que des ressources pour le développement de ce mémoire.

Deuxièmement à M. Éric BANSARD, merci de m'avoir guidé tout au long de la rédaction de ce sujet passionnant.

Troisièmement, merci aux élus locaux de m'avoir reçu pour nourrir la réflexion de ce mémoire. Merci à M. Pierre-Yves JAN de m'avoir aiguillé et mis en relation avec des projets.

Pour finir à ma famille, je vous remercie pour votre soutien indéfectible qui m'a été si précieux.

Liste des abréviations

ALUR (loi)	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
CCH	Code de la construction et de l'habitation
EDD	État descriptif de division
ELAN (loi)	Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
HLM	Habitat à loyer modéré
IRL	Indice de référence des loyers
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OGE	Ordre des Géomètres-Experts
PLH	Plan local de l'habitat
RNHP	Rencontres nationales de l'habitat participatif
SAA	Société d'attribution et d'autopromotion
SAS	Société par actions simplifiée
SCI	Société civile immobilière
SCIA	Société civile immobilière d'attribution
SCCC	Société civile coopérative de construction
SHP	Société d'habitat participatif
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement
VRD	Voirie et réseaux divers
ZAN	Zéro artificialisation nette

Table des matières

Remerciements	2
Liste des abréviations	3
Table des matières	4
Introduction	5
I LES STATUTS JURIDIQUES ET LES ENJEUX DE L'HABITAT PARTICIPATIF.	9
I.1 LES ENJEUX DE L'HABITAT PARTICIPATIF	9
I.1.1 Les enjeux sociaux	9
I.1.2 Les enjeux économiques	12
I.1.3 Les enjeux environnementaux	14
I.2 LES STATUTS JURIDIQUES ENVISAGES POUR UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF	17
I.2.1 Les statuts juridiques utilisés avant la loi ALUR	20
I.2.1.1 La société civile immobilière d'attribution	20
I.2.1.2 La société civile coopérative de construction	23
I.2.2 Les statuts juridiques possibles depuis la loi ALUR	25
I.2.2.1 La société d'attribution et d'autopromotion	26
I.2.2.2 La coopérative d'habitants	29
I.2.3 Les autres possibilités de statut juridique	33
I.2.3.1 La copropriété	33
I.2.3.2 La SAS coopérative	35
II LES POSSIBILITES OFFERTES PAR LES NOUVEAUX STATUTS JURIDIQUES DE L'HABITAT PARTICIPATIF	42
II.1 L'ACTION PUBLIQUE	44
II.1.1 La reconnaissance de ce mode d'habitat	44
II.1.2 Le rôle prépondérant des acteurs publics	46
II.2 LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF	48
II.2.1 Quels bénéfices pourrait apporter le développement de l'habitat participatif ?	48
II.2.2 Quelles solutions pour mieux développer l'habitat participatif ?	50
Conclusion	53
Bibliographie	54
Table des annexes	57
Table des figures	61

Introduction

L'habitat ne se limite pas à la simple fonction de se loger, mais constitue véritablement un pilier de la vie d'une personne, son quotidien. Il est très important pour la grande majorité, qui souhaite d'ailleurs que la question du logement prenne une place plus importante dans la campagne présidentielle de 2022¹. Qu'il soit collectif avec l'avantage de la proximité des activités et des personnes, ou individuel avec l'avantage de résider en quartier calme avec une parcelle de jardin, le logement est une dynamique de vie qui peut apporter bien plus qu'un endroit d'habitation. Des avantages, mais aussi des inconvénients : la promiscuité en logement collectif et la dégradation du parc de logement locatif, ou l'étalement urbain du logement individuel et son fort impact carbone, le logement est un sujet omniprésent dans la vie des personnes et des directives publiques. Selon un sondage réalisé par *OpinionWay* pour l'OGE en 2019, 80% des Français préféreraient vivre dans une maison mais 19% préféreraient, eux, vivre dans un logement collectif s'ils avaient le choix². Sachant que 86% des Français souhaitent bénéficier d'un espace extérieur dans leur logement³, il conviendrait de trouver une solution adaptée pour répondre aux besoins des habitants français. « *Si la moitié de la construction neuve en France est à attribuer aux particuliers (Driant, 2010), ceux-ci font construire avant tout un logement individuel.* »⁴, c'est en ces termes que Camille Devaux a formulé le mode de production actuel de logements, il est donc nécessaire de développer un nouveau mode de production de logements pour répondre aux différents enjeux sociaux, économiques, mais également environnementaux, notamment de la densification du bâti. Ces dynamiques de l'habitat ont un fort impact sur la vie d'une commune, il est intéressant de s'interroger sur ces enjeux en les mettant en relation avec l'habitat participatif.

L'habitat participatif, habitat partagé, habitat coopératif, habitat communautaire ou encore habitat groupé, désigne le même mode d'habitat qui trouve son principe et sa création à partir d'une initiative citoyenne. « *L'habitat participatif permet à des groupes de*

¹ Sondage BVA Opinion pour l'USH, janvier 2022.

² Sondage OpinionWay pour l'Ordre des Géomètres-Experts, mai 2019.

³ Sondage IFOP pour Woodeum, 10/12/2020.

⁴ *L'habitat participatif, De l'initiative habitante à l'action publique*, Camille Devaux, Presses universitaires de Rennes, 2015.

citoyens de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement, pour mieux répondre à leurs besoins, en cohérence avec leurs moyens et leurs aspirations, en particulier en matière de vie sociale et d'écologie »⁵. Il est également défini précisément par l'article L200-1 du Code de la construction et de l'habitation depuis sa modification par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR : « *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 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.* »

Dans ces projets, les espaces communs sont généralement des endroits de partage, d'échange et de vie commune, ils sont dénommés « lieux de vie collective » par la loi ALUR, dans l'article L200-10 du Code de la construction et de l'habitation. Selon les dispositions des textes, on peut donc définir l'habitat participatif à travers trois aspects. Le premier est l'obligation que ce soit des personnes physiques qui s'associent. Deuxièmement, que ces personnes physiques participent activement dans la définition et la conception de leur futur logement. Troisièmement, la participation à la gestion ultérieure de cet habitat, qui est facultative. Mais ce principe d'habitat trouve ses traces avant sa reconnaissance par la loi ALUR.

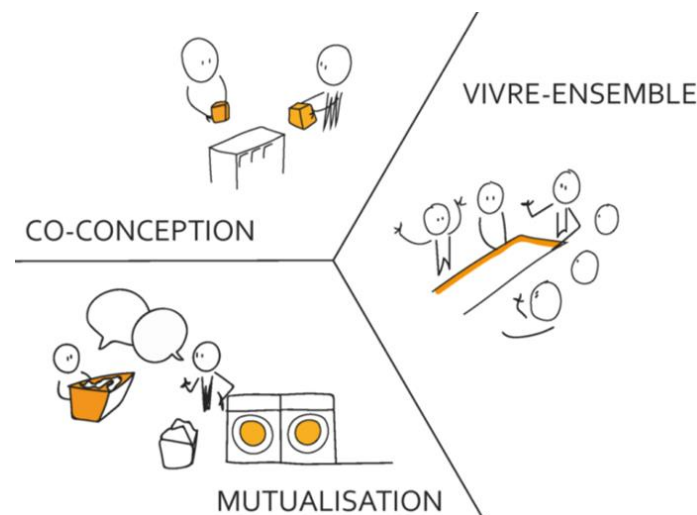


Figure 1 : Illustration de l'habitat participatif sur le site internet Abricoop, http://abricaoop.smeuh.org/?page_id=632, consulté le 13/05/2022.

⁵ Site internet de l'association Parasol35, <http://www.parasol35.org/habitat-participatif-kesako/>, consulté le 19/03/2022.

En premier lieu sur des bases idéologiques qui incluent l'autogestion, le mouvement coopératif et l'économie sociale et solidaire, définies par Camille Devaux en 2015 dans son ouvrage « *L'habitat participatif, De l'initiative habitante à l'action publique* ». L'autogestion est le fait d'avoir une participation pleine et entière dans la gestion et la gouvernance de son habitat, c'est un principe directeur de l'habitat participatif. Le mouvement coopératif, lui, est défini par le principe que les bénéfices réalisés sont impartageables et inaliénables, de plus que le principe une personne = une voix en est indissociable⁶, comme une véritable démocratie. Une démocratie, comme nous l'entendons en France, est généralement une démocratie dans laquelle un citoyen possède une voix. C'est donc ce principe que les porteurs de projets d'habitat participatif veulent transposer dans le mode de fonctionnement et de gestion de leur habitat. L'économie sociale et solidaire est, quant à elle, une « *Solidarité à l'égard des défavorisés, importance de la question du lien social, volonté d'autonomie face à l'Etat en remettant au premier plan la problématique de l'engagement, du don, de la réciprocité* »⁷, c'est-à-dire dans le cadre de l'habitat, faciliter l'accès au logement pour les personnes à faible revenu, mettre en valeur le lien social dans l'habitat et créer, gérer et entretenir son logement en indépendance. Bien que l'aspect de la participation à la gestion ultérieure reste facultatif dans la définition légale de l'habitat participatif, c'est une valeur fondamentale du mouvement et donc très présente dans ces projets.

En second lieu, sur le rassemblement de personnes autour d'un sujet commun, l'habitat, avec une volonté de participer à un meilleur cadre de vie en trouvant d'autres chemins que ceux déjà établis. Cette volonté est fortement présente dans les projets d'habitat participatif. En effet, la plupart des groupes d'habitants souhaitent être acteurs de leur manière d'habiter et de vivre en allant à l'encontre des modèles préétablis et des phénomènes directeurs de la société comme l'individualisme et la spéculation. Ils œuvrent également pour l'environnement et sont sensibles aux questions d'écologie⁸.

⁶ *L'habitat participatif, De l'initiative habitante à l'action publique*, Camille Devaux, Presses universitaires de Rennes, 2015.

⁷ *Les dynamiques de l'économie sociale et solidaire*, Jean-Noël Chopart, Guy Neyret, Daniel Rault, La Découverte, 2006.

⁸ *Le livre blanc de l'habitat participatif*, ouvrage collectif d'associations, 2011.

Toutes ces bases idéologiques et valeurs sont propres à chacun, et chacun peut décider de ce dont il a envie pour son habitat. On peut trouver, par exemple, des groupes d'habitants qui souhaitent former un hameau de vie commune et de partage, mais garder tout de même l'importance de la valeur patrimoniale de leur habitat en choisissant le modèle de la propriété individuelle. D'autres groupes qui, eux, souhaitent aller à l'encontre de la spéculation immobilière pour favoriser l'accès à l'habitat mettent en place une propriété collective avec une gouvernance partagée. La liberté de choix des possibilités dans la conception de son habitat semble être un atout de l'habitat participatif. Il convient donc de s'interroger sur la transcription de ce mode d'habitat et de ses valeurs dans la loi ALUR. Par la création de nouveaux articles dans le Code de la construction et de l'habitation, la loi ALUR a instauré deux nouveaux statuts juridiques spécialement établis pour l'habitat participatif.

« *La loi Alur poursuit trois objectifs majeurs :*

- *réguler les marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives,*
- *favoriser l'accès au logement, en protégeant les populations les plus vulnérables,*
- *développer l'innovation et la transparence. »⁹*

Il sera également intéressant de se questionner sur la cohérence de ces objectifs par rapport aux dispositifs juridiques mis en place et de leur application depuis 2014.

Nous verrons en premier lieu les différents enjeux de l'habitat participatif, ce qui permettra de mettre en évidence certains aspects importants de ce mode d'habitat pour y apporter des réponses adaptées. Ce qui nous amènera ensuite à décrire les statuts envisagés pour un projet d'habitat participatif. Ceux qui étaient possibles avant la loi ALUR et ceux après, avec leurs avantages et leurs inconvénients. Par la suite, ce mémoire aura pour objectif de s'interroger sur les possibilités offertes par les nouveaux statuts juridiques de l'habitat participatif.

⁹ Site internet du Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales, <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-pour-lacces-au-logement-et-un-urbanisme-renove-loi-alur>, consulté le 09/04/2022.

I Les statuts juridiques et les enjeux de l’habitat participatif.

Avant d’aborder certains statuts juridiques de l’habitat participatif, il est primordial de mettre en lumière les enjeux qui bordent ce mode d’habitat. En effet, l’habitat participatif peut répondre à une multitude d’enjeux tant son champ d’action peut s’étendre, ou du moins ne pas se résumer à se loger. *« A titre individuel, l’habitat participatif vise, entre autres, à construire une idée différente du "vivre ensemble" urbain, à recréer du lien social, à mutualiser des services et des installations, à optimiser les coûts et la gestion des ressources, notamment pluviales et énergétiques. A titre collectif, il s’inscrit dans les démarches de lutte contre l’étalement urbain et vise également à répondre à la fois aux défis de l’exclusion sociale et du dérèglement climatique »*¹⁰. Les enjeux sont donc de nature sociale, économique et environnementale.

I.1 Les enjeux de l’habitat participatif

Les trois enjeux majeurs de l’habitat en général sont sociaux, économiques et environnementaux. Ils constituent des dynamiques à prendre en compte dans le mode de production des logements, ce qui est nécessaire pour construire l’habitat de demain, plus résilient. Dans le cas de l’habitat participatif, ces enjeux sont primordiaux pour pouvoir l’aborder et ainsi bien comprendre la démarche.

I.1.1 Les enjeux sociaux

Le premier enjeu, qui est social, concerne les habitants. L’habitat individuel tient une forte place dans la production de logement, mais suite à l’étalement et le mitage urbains, il ne sera bientôt plus possible de continuer dans la voie de la construction de lotissements-dortoirs pour répondre à la forte demande de ce type de logements. En effet,

¹⁰ Document public du ministre du Logement, 2012, cité dans *L’habitat participatif, De l’initiative habitante à l’action publique* par Camille Devaux, 2015.

le logement individuel grignote de la terre agricole et multiplie les infrastructures VRD (voirie et réseaux divers), entre autres. L'objectif de lutte contre l'étalement urbain se manifeste donc par l'objectif ZAN (zéro artificialisation nette) fixé pour 2050. Mais comment peut-on concilier cet objectif avec la grande demande des habitants concernant le logement individuel ?

Les personnes souhaitant habiter un logement individuel veulent principalement bénéficier d'un espace extérieur, le plus souvent un jardin et pouvoir profiter d'un quartier calme, mais pas seulement : « *Les ménages, eux, souhaitent éviter les contraintes, gagner en sécurité économique et disposer d'un bon voisinage* » (Poulichot, 2018). Cependant, certains habitats peuvent répondre à ces besoins comme les appartements dans un petit collectif avec espaces extérieurs. Mais ils ne répondent forcément pas à la question du véritable lien social, car chacun gère sa partie privative de logement et le reste est à la charge de la personne morale déléguée pour la gestion, le plus souvent un syndic de copropriété, ce qui rend l'habitat impersonnel. Le lien social est un aspect si important et pourtant fortement négligé dans l'habitat, la loi ALUR a voulu améliorer la solidarité dans l'habitat, dans le but de renforcer la mixité et le lien social, en encadrant, entre autres, les loyers en zone tendue : « *zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements* »¹¹. Ce qui s'est poursuivi avec la loi ELAN en 2018 et en renforçant la mixité sociale, mais on peut constater que ce n'est pas suffisant. Cependant, depuis la crise sanitaire, une conscience de l'importance du lien social a émergé. En effet, l'isolement subi et la dégradation des liens sociaux, à cause des mesures de lutte contre le Covid-19, ont montré leurs inconvénients, avec des conséquences psychologiques et sociales¹². C'est pourquoi le lien social doit absolument être intégré à l'habitat.

De plus, le lien social engendre de la solidarité. « [...] *partant du postulat selon lequel la participation des habitants permettrait une meilleure appropriation* »¹³, en

¹¹ Article 18 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

¹² *Évaluer les effets des différentes mesures de lutte contre le Covid-19, mission impossible ?*, Elisabeth Paul, Valéry Ridde, The Conversation, 05/04/2020.

¹³ *L'habitat participatif, De l'initiative habitante à l'action publique*, Camille Devaux, Presses universitaires de Rennes, 2015.

rapport avec les besoins des habitants, les équipements et leur gestion, une adhésion à la vie des logements ou plus largement à la vie de quartier se crée. L'appropriation de son habitat permet de s'y investir de manière concrète, tant sur le plan de la gestion que sur le plan social, ce qui apporte par conséquent une solidarité sociale et de gestion entre les habitants. Cette adhésion et cette solidarité entre habitants sont considérablement associées à la question de la gestion du risque¹⁴. En effet, comme l'a expliqué un adjoint municipal de la commune de Pléssé (35) lors d'un entretien, après une catastrophe naturelle, une étude menée par Daniel Aldrich sur cent trente villes et villages côtiers japonais, a démontré que dans les villages où il y avait une participation de la population au conseil municipal, de nombreuses associations et où les voisins se connaissaient les uns les autres, il n'y a eu aucun mort à déplorer suite à la catastrophe. Alors que dans les quartiers-dortoirs où il n'y a pas de vie sociale, il y a eu des morts. Il en est de même pour la facilité de reconstruction de la ville après la catastrophe. La cohésion sociale est donc corrélée au taux de mortalité lors d'une catastrophe. Le lien social d'un habitat, d'un quartier et plus largement d'une ville est donc un atout majeur dans l'entraide et la solidarité des populations, d'autant plus en cas de bouleversement. Un autre exemple tout autant parlant, le phénomène de disparition du lien social de proximité, c'est-à-dire en voisinage proche, a pour conséquence que lorsqu'une personne vulnérable à un problème du quotidien, elle se tourne vers les services publics. Auparavant, ces problèmes étaient réglés par l'aide de proximité sociale, tel un voisinage bienveillant. Dans le cas de la brigade des sapeurs-pompiers de Paris, c'est un coût supplémentaire d'une dizaine de millions d'euros chaque année¹⁵.

Il est donc fondamental de prendre en compte l'importance du lien et de la cohésion sociale dans l'habitat pour mieux y intégrer ces notions, car c'est les habitants qui vont créer ces solidarités de petite échelle, très ouvertes sur le quartier¹⁶. Et, de fait, participer à une meilleure résilience territoriale, c'est-à-dire la capacité d'un territoire (peu

¹⁴ *L'habitat participatif, De l'initiative habitante à l'action publique*, Camille Devaux, Presses universitaires de Rennes, 2015.

¹⁵ *Stratégies des territoires post-covid : du développement durable à la résilience*, formation Cédis par Sébastien Maire, 30/04/2020.

¹⁶ Entretien avec Mathieu JEANVRAIN, conseiller municipal délégué au logement de la ville de Rennes, 23/03/2022.

importe l'échelle, cela peut être un quartier, une commune, une communauté de communes ou un département, par exemple) à anticiper, réagir et s'adapter pour se développer durablement face aux perturbations de différentes natures¹⁷.

I.1.2 Les enjeux économiques

Un autre enjeu de l'habitat participatif est économique, tant sur le plan interne pour financer un projet que sur le plan externe à propos des prix des logements.

En premier lieu, le financement des projets d'habitat participatif peut s'avérer compliqué. En effet : *« il faut savoir que le financement des communs pose parfois des difficultés. [...] le monde bancaire, qui est prêt à financer de l'habitat mais moins des espaces communs. »*¹⁸. Les banques ont du mal à faire confiance à ces projets, car elles n'ont pas de garanties sur les espaces communs. Ces institutions voient plutôt les espaces communs comme une contrainte, alors qu'en habitat participatif c'est le contraire. Les prêts bancaires sont donc plus difficiles d'accès pour les projets d'habitat participatif que pour des projets d'achats plus conventionnels, de type lot de copropriété ou terrain à bâtir par exemple.

En second lieu, il est intéressant d'aborder l'aspect spéculatif de l'immobilier d'aujourd'hui. En effet, la spéculation : *« consiste à faire des choix qui engagent sur le futur, en anticipant certaines évolutions, et en prenant le risque que ces anticipations ne se réalisent pas. C'est pourquoi le spéculateur attend une rentabilité importante de son engagement, pour rémunérer le risque qu'il prend. Il n'investit pas, il engage des fonds en vue de revendre et de réaliser une plus-value. »*¹⁹

¹⁷ Définition de résilience territoriale, Nicolas Bearez, Directeur de projet « résilience des territoires » au Cerema, <https://www.teddif.org/ressources/resilience-territoriale>, consulté le 13/05/2022.

¹⁸ *Synthèse juridique pour Habitats Participatifs*, L'écho du héron, 2020.

¹⁹ Définition de facil'éco, <https://www.economie.gouv.fr/facileco/speculation>, consulté le 24/04/2022.

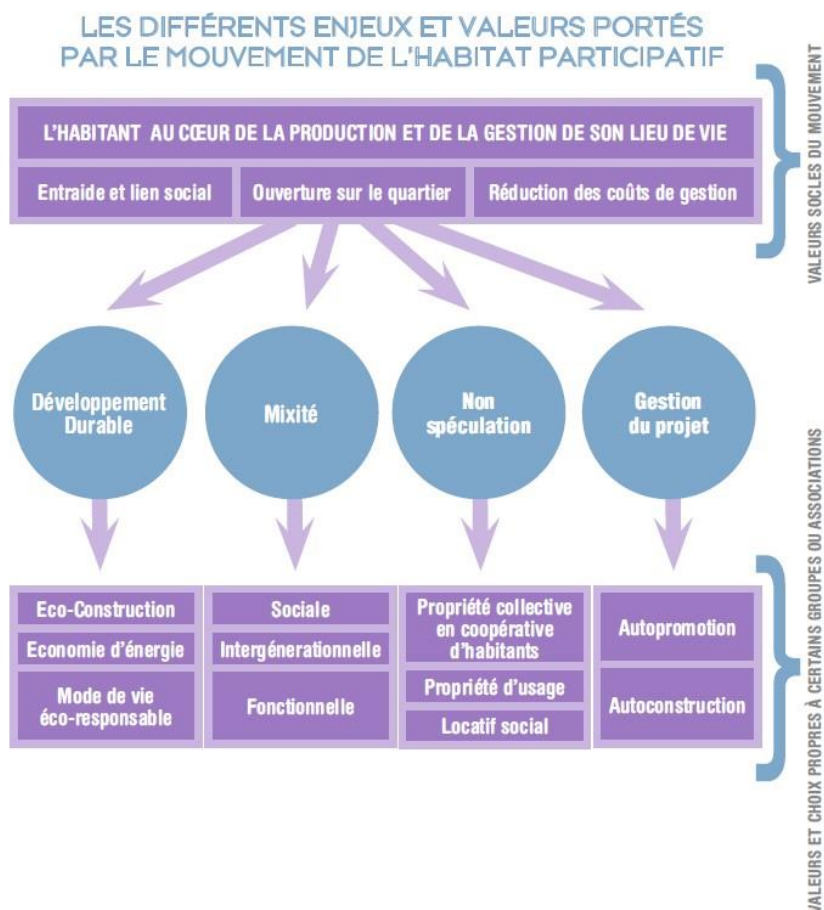


Figure 2 : Valeurs et enjeux du mouvement de l’habitat participatif, Le Livre Blanc de l’Habitat Participatif, Ouvrage commun d’associations, 2011.

Sur le schéma ci-dessus, on peut voir que la non-spéculation tient une place particulière aux côtés du développement durable, de la mixité et de la gestion de projet. En effet, il n’est plus possible de laisser les valeurs foncières augmenter au-delà du raisonnable, à cause du phénomène de spéculation. Pierre-Yves JAN, co-président de l’association Parasol35, lors d’un entretien au sujet de l’habitat participatif a déclaré à propos de la dérive des valeurs immobilières que certaines personnes ne veulent pas « *mettre de pièce dans la machine* ». Cette spéculation participe à une gentrification de certaines zones urbaines où des personnes qui y vivaient depuis des années n’ont plus les moyens d’y rester à cause de l’augmentation des prix de l’immobilier. Selon Camille Devaux, l’habitat participatif est une des solutions envisageables pour limiter cette augmentation en

particulier dans les zones tendues²⁰. De plus, le prix d'accès aux logements pourrait être moindre du fait de leur autoconstruction ou, du moins, d'une implication de la part des futurs habitants. Avec des réserves néanmoins, car un logement coûte tout de même un certain prix à construire ou à acquérir : « *Une démarche participative n'est pas, en tant que tel, un moyen devant favoriser l'accès au logement. Aucune étude à ce jour ne fait état d'économies significatives générées par la mutualisation et les espaces communs. Le travail d'enquête réalisé par Oïsa [Observatoire Itinérant/International des Systèmes Alternatifs] a d'ailleurs permis de révéler que les coûts du logement envisagés en habitat participatif par les groupes-projets sont équivalents ou à peine inférieurs aux prix du marché* »²¹. Mais dans le cas d'un statut juridique de coopérative d'habitants, que nous verrons plus tard, il peut s'agir là d'un accès au logement drastiquement moins coûteux sur le long terme. En termes de gestion ultérieure de l'habitat, on peut estimer que les coûts de gestion sont nettement réduits grâce à la participation des habitants et à la mutualisation des équipements. Cette mutualisation peut s'effectuer de diverses manières, des équipements de chauffage, des infrastructures d'assainissement ou des outils de bricolage achetés pour être à disposition de tous les habitants par exemple. C'est d'ailleurs ce que certains organismes HLM développent, car la participation peut être à la base d'économies²². La mutualisation des équipements a donc des avantages économiques, mais pas uniquement.

I.1.3 Les enjeux environnementaux

L'empreinte environnementale de l'habitat, c'est-à-dire l'impact sur l'environnement, s'avère réduite grâce à la mutualisation des équipements. Effectivement, quand les équipements de chauffage sont collectifs par exemple, ou lorsque « *la qualité du bâti et des équipements qui permet une meilleure performance énergétique, en particulier*

²⁰ *L'habitat participatif, De l'initiative habitante à l'action publique*, Camille Devaux, Presses universitaires de Rennes, 2015.

²¹ *Étude sur l'habitat participatif et solidaire*, Habitat Participatif Ouest, 2015.

²² *L'habitat participatif, De l'initiative habitante à l'action publique*, Camille Devaux, Presses universitaires de Rennes, 2015.

par la voie de l'isolation thermique ou de l'installation de panneaux photo-voltaïques. »²³, cela peut générer en premier lieu des économies, car l'installation des équipements est à frais communs et les coûts à court et long terme sont partagés entre les habitants, mais surtout en second lieu une réduction de cette empreinte environnementale. En effet le mouvement de l'habitat participatif est très attentif aux notions de développement durable et d'écologie comme indique l'ouvrage collectif d'associations nommé *Le livre blanc de l'habitat participatif*, qui écrit en 2011 : « *L'habitat participatif promeut un habitat durable qui intègre pleinement la dimension environnementale* ».

Avec, d'une part, une action sur le bâti, en termes de performances énergétiques, de mutualisation des équipements, de choix des matériaux plus écologiques, mais également en termes de réduction de la consommation d'espace grâce à au caractère collectif des bâtiments²⁴, ce qui réduit l'étalement urbain, car la consommation d'espaces naturels et agricoles est un réel enjeu des futures années. Cette réduction d'espace ne se fera pas au détriment de la qualité de vie comme on peut l'imaginer, car ce mode d'habitat comporte des valeurs sociales, d'entraide, de partage et de liberté.

D'autre part une action sur le mode de vie, qui se traduit par l'écoresponsabilité des habitants au quotidien avec la limitation des déchets, la valorisation de l'eau et des modes de consommations mutualisés et locaux, parfaitement illustrés par l'habitat participatif *Écolline* situé à Saint-Dié-des-Vosges (88)²⁵. Ce projet d'habitat participatif, abouti en 2015, est un écolieu autoconstruit et conçu par ses habitants eux-mêmes²⁶. Les membres de cet habitat, qui regroupe dix familles, portent la conviction qu'il faut changer notre modèle de société basé sur la surconsommation d'énergies, de nourriture et d'objets²⁷.

²³ *Faire de l'habitat un espace commun*, SERVAIN Pierre, Thèse en Sociologie, Université Bretagne Loire, 2020.

²⁴ *Le livre blanc de l'habitat participatif*, ouvrage collectif d'associations, 2011.

²⁵ Idem.

²⁶ Site internet de la base de données Habitat Participatif Oasis : <https://www.basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr/?EcollinE>, consulté le 13/05/2022.

²⁷ *Le livre blanc de l'habitat participatif*, ouvrage collectif d'associations, 2011.

Ces deux modes d'action forment donc une idée concrète de ce que l'habitat participatif peut apporter à l'enjeu environnemental.



Figure 3 : Schéma de conception du projet Écolline, <http://ecolieuengruyere.eklablog.com/ecolline-habitat-participatif-a158417004>, consulté le 13/05/2022.

Figure 4 : Photographie d'une façade de l'habitat participatif Écolline, <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/explorer/projets/ecolline/>, consulté le 13/05/2022.



Les trois enjeux, sociaux, économiques et environnementaux, sont donc d'une importance capitale pour le logement dans les futures années. Ils constituent des repères et des indicateurs dans la manière de produire le logement, notamment en habitat participatif. Cependant, une composante tout aussi importante de l'habitat est le régime de propriété, autrement dit le statut juridique.

I.2 Les statuts juridiques envisagés pour un projet d’habitat participatif

L’habitat participatif est souvent désigné comme représentant la « troisième voie »²⁸ pour se loger et peut se situer entre la location et la propriété individuelle. En effet, l’habitat participatif peut offrir un large panel de possibilités de montage juridiques qui peuvent aller de la propriété individuelle à une forme de location, tout en participant à la composition et à la gestion de son logement. Il existe des solutions, non exhaustives, qui lisent les différences dans le but de proposer des alternatives²⁹. Ce mémoire s’intéressera aux statuts possibles à mettre en œuvre pour un projet d’habitat participatif, avant et après la loi ALUR.

La loi ALUR a créé deux nouveaux statuts juridiques en s’inspirant de deux statuts déjà existants : la SCIA (société civile immobilière d’attribution) et la SCCC (société civile de coopérative de construction), qui sont des SCI (sociétés civiles immobilières) au sens des articles 1832 et suivants et 1845 et suivants du Code civil. La SCIA et la SCCC ont donc inspiré la création des deux nouveaux statuts juridiques d’habitat participatif, la SAA (société d’attribution et d’autopromotion) et la coopérative d’habitants. Ces deux nouveaux statuts, créés par la loi ALUR, sont des SHP (sociétés d’habitat participatif).

²⁸ Revue Géomètre n°2153, décembre 2017, p45. Également énoncé par l’ancienne ministre de l’Égalité des Territoires et du Logement (Cécile Duflot) en 2012 lors de la Rencontre Nationale de l’Habitat Participatif à Grenoble.

²⁹ Annexe 1 : Tableau comparatif de certains régimes juridiques d’habitation, Pierre-Yves JAN, co-président de l’association Parasol35, 2018.

Avant la loi ALUR	Après la loi ALUR	Légende des couleurs
SCIA (société civile immobilière d'attribution)	SAA (société d'attribution et d'autopromotion)	SCI (société civile immobilière)
SCCC (société civile coopérative de construction)	Coopérative d'habitants	SHP (société d'habitat participatif)

Figure 5 : Tableau non exhaustif des statuts juridiques possibles avant/après la loi ALUR pour un projet d'habitat participatif. Élaboration personnelle.

Mais la mise en place d'un statut se révélait parfois compliquée du fait de l'inadaptation de la fonction d'habitation avec certains statuts juridiques et à cause du flou juridique dû à la méconnaissance de ce mode d'habitat. Par exemple, dans le cas d'une copropriété, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis décrit et dispose tous les aspects d'une copropriété avec les différents organes à mettre en place, les différentes obligations et nécessités à accomplir pour faire fonctionner la copropriété et la gérer par la suite. Alors que dans le cas d'un habitat participatif c'est bien différent. En effet, l'habitat participatif offre une grande liberté pour créer son habitat, y mettre en place un statut juridique, le gérer par la suite, faire vivre les espaces de vie commune, etc. On peut être très rapidement perdu au vu de l'abondance des possibilités, car aucun texte ne venait régir précisément ce mode d'habitat. Il convient d'étudier certaines possibilités dans le but de savoir quels avantages ou inconvénients ont les différents statuts juridiques par rapport aux besoins des projets et quels impacts ils auront à l'avenir sur l'habitat.

Construire le CAHIER des CHARGES JURIDIQUE



Figure 6 : Schéma d'aide à la mise en œuvre de la composante juridique d'un habitat participatif en fonction des besoins, *Les clés de l'habitat participatif*, Audrey Gicquel, illustrations par Thierry Delisle, éditions Yves Michel, 2021.

Il est donc nécessaire d'aborder certains statuts, car les personnes qui ont un projet d'habitat participatif ont une difficulté à appréhender la partie juridique de ce type d'habitat³⁰, et ne se doutent pas forcément des impacts qu'auront ces statuts sur la gestion ultérieure du bien et de la vie commune. Thierry Poulichot a d'ailleurs bien identifié certains impacts sur l'esprit et les valeurs de l'habitat partagé, que veulent mettre en place les groupes d'habitants au départ d'un projet, par exemple : « *Quand surviennent les divorces ou les déménagements professionnels, les problèmes commencent. Des ménages s'en vont. D'autres les remplacent, avec des aspirations différentes* »³¹. C'est pourquoi le statut juridique d'un projet d'habitat participatif est une des choses les plus importantes à

³⁰ Entretien avec Pierre-Yves JAN, co-président de l'association Parasol35, 18/02/2022.

³¹ *L'Habitat participatif, Les divers statuts possibles*, Thierry Poulichot, Éditions du puits fleuri, 2018.

étudier en amont afin de bien établir le projet et de veiller à protéger juridiquement les espaces communs et les valeurs du groupe d'habitants.

Dans cette sous-partie nous étudierons en premier lieu certains statuts juridiques qui étaient utilisés pour un habitat participatif avant la loi ALUR, c'est-à-dire la SCIA et la SCCC. Nous verrons en second lieu les deux nouveaux statuts mis en place par la loi ALUR, c'est-à-dire les sociétés d'habitat participatif, afin de les comparer à travers certains avantages et inconvénients en fonction des enjeux étudiés. Pour finir, nous aborderons certains statuts qui paraissent intéressants pour un habitat participatif, la copropriété et la SAS coopérative (société par actions simplifiée), car ils peuvent représenter des alternatives aux nouveaux statuts qui, nous le verrons, présentent des inconvénients.

I.2.1 Les statuts juridiques utilisés avant la loi ALUR

Avant la loi ALUR, les possibilités de création d'un projet d'habitat participatif, avec la mise en place d'un statut juridique pour sa création et sa gestion, étaient tout de même nombreuses. Les statuts antérieurs à la loi ALUR se référaient à différents modèles comme la copropriété, la SCIA (Société Civile Immobilière d'Attribution), la SCCC (Société Civile Coopérative de Construction) ou même d'autres modèles intéressants qui seront abordés par la suite. Les deux principales structures juridiques utilisées étaient la SCIA et la SCCC, car elles permettent l'autopromotion.

I.2.1.1 La société civile immobilière d'attribution

Le statut juridique de la SCIA (société civile immobilière d'attribution) est régi aux articles L212-1 à L212-13 du Code de la construction et de l'habitation. Ces articles disposent que la société a pour but d'acquérir ou de construire des immeubles afin de les diviser en fractions qui seront attribuées aux associés en jouissance ou en propriété³².

³² Article L212-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'attribution en jouissance est le principe d'attribuer une fraction d'un bien immobilier d'une société en jouissance à un de ses associés, c'est-à-dire qu'il obtiendra l'usufruit de cette fraction, autrement dit en matière de démembrement de la propriété, l'usus et le fructus de celle-ci. La société, elle, conservera la nue-propriété de la fraction du bien, c'est-à-dire l'abusus. Dans ces cas, en attribution en jouissance, la SCIA reste constituée et son objet reste d'actualité, c'est-à-dire gérer et entretenir les immeubles jusqu'à l'instauration d'une organisation différente³³. La mise en place d'une organisation, ou d'un régime juridique différent, se fait à la suite d'une attribution en propriété, car la société se voit dissoute après une telle attribution. Le plus souvent, une copropriété. L'avantage est que la société prévoit déjà la création d'un état descriptif de division et d'un règlement³⁴ avant toute attribution, ce qui anticipe à toute mutation ou destination future.

En règle générale dans l'utilisation de ce modèle sociétaire, c'est un promoteur qui possède l'intégralité des parts au début de la construction d'un immeuble. Ces parts sont ensuite cédées au fur et à mesure aux acquéreurs de lots futurs qui leur seront attribués en propriété. L'attribution en propriété de toutes les fractions de l'immeuble entraîne de fait la dissolution de la société et d'office l'application du statut de la copropriété sauf si une autre organisation substantielle est mise en place³⁵. Mais dans le cas de l'habitat participatif, les habitants souhaitent très souvent faire de l'autopromotion. C'est pourquoi ils choisissent d'attribuer les lots en jouissance en gardant la forme juridique de la SCIA. C'est donc la société civile immobilière d'attribution qui gère et entretient l'immeuble par la suite.

Concernant les effets sociaux, le maintien de la SCIA apporte l'avantage de la liberté de modification des règles de direction et de majorité³⁶ par rapport à la copropriété. Cette liberté offre un plus grand nombre de possibilités pour organiser, gérer et entretenir l'immeuble en fonction des valeurs du groupe d'habitants. Ils peuvent donc s'adapter aux situations. Le groupe d'habitants peut, par exemple, mettre en place le principe de vote une personne ou un logement = une voix, au sein de l'assemblée générale. Une cooptation peut

³³ Article L212-1 du Code de la construction et de l'habitation.

³⁴ Article L212-2 du Code de la construction et de l'habitation.

³⁵ Article 1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

³⁶ *L'Habitat participatif, Les divers statuts possibles*, Thierry Poulichot, Éditions du puits fleuri, 2018.

aussi être mise en place pour s'assurer que les nouveaux associés seront en adéquation avec les valeurs du groupe d'habitants. Une cooptation est l'ajout d'un nouvel associé par décision des associés déjà en place à l'assemblée générale. Là aussi, on peut imaginer différentes règles de majorités de votes qui seront définies librement dans les statuts. Il faut néanmoins une bonne connaissance du fonctionnement des statuts et de la société. L'inconvénient social est que les statuts de la SCIA ne comportent pas de règles concernant la location du logement attribué en jouissance. Ce qui peut amener un associé à louer son logement à un tiers. Dans ce cas, l'esprit participatif de l'habitat peut s'avérer altéré.

L'avantage économique de l'autopromotion en SCIA réside dans l'autonomie du groupe d'habitants. Ils n'ont pas besoin de payer un promoteur ce qui engendre, là aussi, une liberté d'action pour la création de leur habitat. Sur le plan de la gestion ultérieure, les économies se verront grâce à la mutualisation des équipements et des espaces, à contrario de la promotion classique qui aboutit à une copropriété. La limitation des charges au strict nécessaire par rapport à de nombreuses charges obligatoires en copropriété classique³⁷ vient là aussi réduire la facture des charges ultérieures. Tout cela au moyen d'une conception adéquate au groupe d'habitants. L'inconvénient, lui, se traduit par la prise de risque financière du groupe d'habitant face aux aléas financiers, sans garantie. Ce risque est largement pris par les groupes d'habitants souhaitant s'inscrire dans la démarche d'autoconstruction.

En termes d'enjeux environnementaux, les avantages sont concentrés dans les principes d'autopromotion et d'autoconstruction. En effet, ces deux façons de produire le logement contribuent à l'adéquation des valeurs environnementales de l'habitat participatif au résultat final du logement. Le fait d'avoir l'autonomie de promotion et de construction de son logement offre une liberté de choix de la part des groupes d'habitants. Le logement final, attribué en jouissance et donc en propriété collective, aura été conçu avec des valeurs constituées autour de la limitation de l'impact sur l'environnement et de l'optimisation des ressources.

³⁷ Article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

I.2.1.2 La société civile coopérative de construction

Une SCCC (société civile coopérative de construction) est une société civile, même si son nom comporte le terme « coopérative » elle n'est pas règlementée par un statut portant coopération. Ce statut juridique est régi par les articles L212-1 à L212-9 et L213-1 à L213-15 du Code de la construction et de l'habitation. Ces articles disposent que la société a pour but de construire des immeubles afin de les diviser en fractions qui seront attribuées aux associés en jouissance ou vendues en pleine propriété³⁸. La différence majeure avec la SCIA est que la SCCC doit limiter son objet à la construction d'un immeuble³⁹. Mais l'article précédent dispose que son objet comprend aussi la gestion et l'entretien de l'immeuble jusqu'à la mise en place d'un autre régime juridique⁴⁰, ou non. Comme évoqué précédemment avec la SCIA, dans le cadre d'un habitat participatif, la forme juridique de la société est maintenue pour conserver l'attribution en jouissance des logements et la gestion assouplie. Les associés peuvent se faire accompagner par un promoteur à travers un contrat de promotion immobilière⁴¹, cependant les groupes d'habitants souhaitent en règle générale créer leur habitat en autopromotion. À l'issue de la construction de l'immeuble, c'est donc la société civile coopérative de construction qui gère et entretient l'immeuble.

En matière d'effets sociaux, la SCCC présente les mêmes avantages que la SCIA. La liberté statutaire offre la possibilité d'intégrer le principe une personne ou un logement = une voix, ou la mise en place d'une cooptation par exemple. La cooptation permet de « *garder le contrôle en cas de mutation* »⁴². La plus grande liberté de gestion par rapport à une copropriété est non seulement un fort atout social, mais également un atout économique, car : « *Tant que l'attribution en pleine propriété n'est pas intervenue, les charges sont régies par les statuts de la société et non par la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété.* »⁴³. Ces deux aspects sont les grands atouts sociaux de ce modèle.

³⁸ Article L213-1 du Code de la construction et de l'habitation.

³⁹ Article L213-2 du Code de la construction et de l'habitation.

⁴⁰ Article L213-1 du Code de la construction et de l'habitation.

⁴¹ Article L213-3 du Code de la construction et de l'habitation.

⁴² Compte rendu de l'atelier « *A la recherche de la propriété collective : les sociétés d'attribution en jouissance (SCIA/SCCC/SAA)* », RNHP Nantes, 2018.

⁴³ *L'Habitat participatif, Les divers statuts possibles*, Thierry Poulichot, Éditions du puits fleuri, 2018.

Pour ce qui est des effets économiques, là, on se heurte à un gros désavantage. La SCCC comporte les mêmes atouts économiques que la SCIA en ce qui concerne les économies financières générées grâce aux équipements mutualisés ou en rapport avec l'autopromotion, mais la prise de risque par le groupe d'habitants est exacerbée. Du fait de son objet, la SCCC est axée sur la construction d'un immeuble, là où la SCIA a le choix d'acquérir un immeuble. Ce qui ajoute aux risques financiers de défaillance d'un associé, par exemple, le risque prit face aux aléas de construction d'un immeuble. Ce sont les risques de l'autopromotion, il faut alors y être bien préparé. Un autre désavantage par rapport aux valeurs du mouvement de l'habitat participatif, tant pour la SCCC comme pour la SCIA, est le fait que les statuts ne peuvent pas intégrer directement de clause de non-spéculation⁴⁴, ce qui semble logique en réalité puisque ce modèle juridique n'était pas destiné, à la base, à de l'habitat participatif. Cette valeur anti-spéculative étant importante pour certains groupes d'habitants, on peut néanmoins l'intégrer à travers un pacte d'associés que l'on verra dans la sous-partie suivante.

Le volet environnemental, lui, est le même que pour la SCIA. Les effets environnementaux ne sont pas déterminés par le statut juridique de l'habitat, mais plutôt par les valeurs du groupe d'habitants. On peut tout de même prévoir dans les statuts des clauses concernant la gestion des ressources ou l'impact environnemental, mais les groupes d'habitants, sensibles aux questions d'écologie, prennent déjà à bras le corps tous les enjeux environnementaux⁴⁵.

Les sociétés civiles immobilières, telles que la SCIA et la SCCC, sont donc des modèles assez libres permettant l'autopromotion aux groupes d'habitants. Ces groupes acquièrent le terrain pour construire ou acquièrent directement un immeuble et définissent les parties attribuées à chaque associé ainsi que les espaces de vie commune à travers un EDD (état descriptif de division). Tous ces choix doivent être effectués en amont du projet, surtout en ce qui concerne les aspects de gouvernance et de gestion des mutations.

⁴⁴ Compte rendu de l'atelier « *A la recherche de la propriété collective : les sociétés d'attribution en jouissance (SCIA/SCCC/SAA)* », RNHP Nantes, 2018.

⁴⁵ *L'habitat participatif, De l'initiative habitante à l'action publique*, Camille Devaux, Presses universitaires de Rennes, 2015.

I.2.2 Les statuts juridiques possibles depuis la loi ALUR

Plusieurs montages juridiques sont possibles avec une société civile à finalité immobilière, comme la SCIA (société civile immobilière d'attribution) ou la SCCC (société civile coopérative de construction) par exemple, mais ce mémoire se consacrera dans cette partie, sur les sociétés d'habitat participatif telles que la SAA (société d'attribution et d'autopromotion) et la coopérative d'habitants, les deux nouveaux statuts introduits dans le Code de la construction et de l'habitation par la loi ALUR. D'une part pour éclaircir ces solutions en exposant leurs avantages et inconvénients, et d'autre part dans le but de faire un bilan de l'application, ou non, de ces statuts après leur création en 2014.

La loi de 2014 n°2014-366 dite ALUR a créé les SHP (sociétés d'habitat participatif) par la création des articles L200-1 à L202-11 et suivants du CCH (Code de la construction et de l'habitation). Il est disposé par l'article L200-2 que les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous la forme d'une coopérative d'habitants ou d'une société d'attribution et d'autopromotion. Le but de ces sociétés est d'organiser l'habitat en attribuant en jouissance un logement à un associé, sous réserve qu'il soit sa résidence principale c'est-à-dire qu'il y habite au moins huit mois par an⁴⁶. Le décret n° 2015-1725 du 21 décembre 2015 définit les modalités de fonctionnement des sociétés d'habitat participatif, par la création des articles R200-1 à R202-8 dans le Code de la construction et de l'habitation, notamment sur les dérogations possibles à l'obligation de résidence principale. C'est d'ailleurs la société d'habitat participatif qui peut donner ces dérogations, mais elles doivent être légales et donc conformes aux articles précités. Ce décret fixe également les dispositions particulières à chaque SHP ; les sociétés d'attribution et d'autopromotion et les coopératives d'habitants.

⁴⁶ Article R200-1 du Code de la construction et de l'habitation.

I.2.2.1 La société d'attribution et d'autopromotion

La SAA (société d'attribution et d'autopromotion) est une SHP (société d'habitat participatif) qui a pour but d'attribuer à ses associés des fractions de sa propriété. En effet, elle acquiert un bien immobilier dans le but de construire ou de rénover et peut ensuite attribuer les logements et d'autres parties en jouissance ou en pleine propriété, mais l'attribution en propriété entraîne la dissolution de la société et nécessiterait de mettre en place une copropriété par la suite⁴⁷. Ce qui n'est pas le but d'une société qui souhaite faire de l'habitat participatif. L'attribution en jouissance sera l'option choisie pour maintenir la société et sa gestion.

Pour ce qui concerne son objectif, l'article L202-2 du Code de la construction et de l'habitation dispose que : « [les sociétés d'attribution et d'autopromotion] *ont pour objet d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Pour cela elles peuvent : 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ; 2° Acquérir ou construire des immeubles à usage d'habitation en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à titre de résidence principale ; 3° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles leur appartenant ainsi que les lieux de vie collective qu'ils comportent ; 4° Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés, selon les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité séparée.* » Le texte indique clairement une obligation de résidence principale pour les associés de la société d'attribution et d'autopromotion, ce qui permet donc que tous les habitants participent à la gestion ultérieure de leur habitat. Il existe cependant des exceptions. En effet des dérogations sont prévues dans certains cas, qui restent minoritaires, à l'article R200-1 du Code de la construction et de l'habitation et leur durée ne peut excéder six ans non reconductibles⁴⁸.

C'est la société, par son organe d'assemblée générale, qui fera vivre l'habitat, se concertera pour organiser la vie commune et gèrera l'habitat, tout cela dans une liberté de

⁴⁷ Article L202-3 du Code de la construction et de l'habitation.

⁴⁸ Article R202-1 du Code de la construction et de l'habitation.

rédaction des statuts et de possibilités de modifications par cette même assemblée. Pour ce faire, dès l'origine du projet, il est annexé aux statuts de la société un EDD et un règlement de jouissance qui fixent les différentes modalités de gestion et d'attribution des espaces.

Pour ce qui concerne la répartition des votes, la loi indique que la société a le choix dans l'écriture des statuts : « 1° Soit chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il détient dans le capital social ; 2° Soit chaque associé dispose d'une voix. »⁴⁹. La deuxième solution donnée permet d'intégrer le principe démocratique une personne = une voix qui fait intrinsèquement partie de l'idéal participatif. Par contre pour ce qui est de la répartition des charges, il incombe aux associés de participer aux charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et des espaces communs à hauteur de la valeur relative de la fraction de l'immeuble attribuée⁵⁰. Cette valeur relative est calculée en fonction de la consistance, de la superficie et de la situation de la fraction de l'immeuble attribuée. En somme, sur le plan de la répartition des charges, c'est semblable à la copropriété.

Dans le cas d'un départ d'un associé, la dissolution n'est pas obligatoire, ce qui ne force pas l'application du statut de la copropriété et pérennise donc la démarche participative. Le départ d'un associé, dans le cas de l'attribution en jouissance, doit être autorisé par l'assemblée générale⁵¹. Cela peut, en quelques sortes, bloquer un associé dans la société s'il ne souhaite pas rester. Cet associé sortant peut cependant présenter un nouvel associé entrant, qui doit être « solvable et acceptant »⁵², à l'assemblée générale qui ne pourra refuser qu'en cas de choix sérieusement et légitimement motivé⁵³. Le départ d'un associé n'induit pas l'annulation de ses parts sociales, elles lui seront remboursées⁵⁴. On remarque donc que la cooptation fait partie intégrante du statut de la société d'attribution et d'autopromotion.

⁴⁹ Article L202-8 du Code de la construction et de l'habitation.

⁵⁰ Article L202-7 du Code de la construction et de l'habitation.

⁵¹ Article L202-9 du Code de la construction et de l'habitation.

⁵² Idem.

⁵³ Idem.

⁵⁴ Idem.

Lors de la rédaction des statuts, les associés peuvent conclure un pacte d'associés, qui est une relation contractuelle, afin d'imposer une cooptation plus stricte dans le but de s'assurer que les potentiels nouveaux associés savent dans quel type de projet ils s'investissent et que leurs valeurs soient en adéquation avec celles du groupe d'habitants en place⁵⁵. Une autre chose intéressante qu'il est possible d'intégrer dans un pacte d'associés est le droit de préemption au profit des associés et aussi l'encadrement du prix de vente si le groupe d'habitant veut lutter contre la spéculation par exemple, mais tout cela diminue tout de même la valeur des parts sociales⁵⁶. Tous ces choix dépendront des souhaits du groupe d'habitants en termes de valeur immobilière ou de pérennisation des valeurs du groupe.

Bien que le statut de la SCIA (société civile immobilière d'attribution) a grandement inspiré la rédaction du statut de la SAA (société d'attribution et d'autopromotion), la SAA possède tout de même un avantage par rapport à la société civile immobilière d'attribution (SCIA). En termes de parts sociales de la société, si les habitants s'associent avec une personne morale (un promoteur par exemple), cette personne morale ne pourra pas détenir plus de 30 % du capital social ou des droits de vote⁵⁷. Cette disposition, qui concerne toutes les sociétés d'habitat participatif, permet de donner le pouvoir aux habitants et qu'ils ne se fassent pas léser par un promoteur peu scrupuleux. L'esprit participatif peut donc être pérenne.

Le principal inconvénient de la société d'attribution et d'autopromotion réside dans la garantie financière d'achèvement des travaux, imposée par l'article L200-9 du Code de la construction et de l'habitation. La garantie d'achèvement des travaux est une garantie conférée par un établissement bancaire, financier ou d'assurance, mentionnés à l'article R261-17 du Code de la construction et de l'habitation. Elle couvre les sociétés d'habitat participatif contre les risques financiers d'inachèvement des travaux⁵⁸. Elle est obligatoire dans les deux cas possibles : si la société fait de l'autopromotion et si elle

⁵⁵ *L'Habitat participatif, Les divers statuts possibles*, Thierry Poulichot, Éditions du puits fleuri, 2018.

⁵⁶ *Idem*.

⁵⁷ Article L200-3 du Code de la construction et de l'habitation.

⁵⁸ Article R200-8 du Code de la construction et de l'habitation.

confie cette promotion à un professionnel, un promoteur⁵⁹. Les banques et assureurs contractent cette garantie dans la majorité des cas avec des professionnels ou des sociétés sans risque. Le problème étant que si les habitants souhaitent passer par de l'autopromotion, les partenaires financiers auront des réticences car il s'agira d'avoir confiance dans le travail des associés, sans compter sur un accident ou une maladie qui peuvent survenir⁶⁰. Créer son habitat participatif en autopromotion et autoconstruction, sans promoteur donc, s'avère relativement compliqué avec ce statut de la société d'attribution et d'autopromotion. En effet, comme le constate l'association *Habitat Participatif France* : « *Aucun organisme financier privé n'accorde aujourd'hui cette garantie en raison du trop faible nombre de projets et de la difficulté à évaluer le taux de sinistralité. Un grand nombre de démarches ont été effectuées auprès de banques ou d'organismes d'assurance, dans différents territoires français, sans résultat.* »⁶¹. Les groupes d'habitants se tournent naturellement vers la SCIA (société civile immobilière d'attribution) parce qu'il est possible de faire son projet en autopromotion et autoconstruction sans garantie financière d'achèvement, à l'exception d'une VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), et aussi car « *Ils préfèrent [...] un statut classique et déjà éprouvé* »⁶². Ce qui rassure aussi les partenaires financiers.

I.2.2.2 La coopérative d'habitants

La coopérative d'habitants est une société d'habitat participatif (SHP) qui a pour but d'attribuer des fractions de sa propriété à ses associés. Cette attribution ne peut se faire qu'en jouissance, après la signature d'un contrat coopératif entre la coopérative d'habitants et chaque habitant coopérateur⁶³ comprenant une redevance. Les coopératives d'habitants sont également régies par la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération⁶⁴. En ce qui concerne leur objectif, l'article L201-2 du Code de la construction et de l'habitation dispose que : « *Elles ont pour objet de fournir à leurs associés personnes*

⁵⁹ Article L200-9 du Code de la construction et de l'habitation.

⁶⁰ *L'Habitat participatif, Les divers statuts possibles*, Thierry Poulichot, Éditions du puits fleuri, 2018.

⁶¹ Site internet de l'association Habitat Participatif France, <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?SortirDeLimpasseDeLaGarantieFinanciere>, consulté le 10/05/2022.

⁶² *L'Habitat participatif, Les divers statuts possibles*, Thierry Poulichot, Éditions du puits fleuri, 2018.

⁶³ Article L201-8 du Code de la construction et de l'habitation.

⁶⁴ Article L201-1 du Code de la construction et de l'habitation.

physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective dans les conditions prévues au présent article. Pour cela elles peuvent : 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ; 2° Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ; 3° Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 ; 4° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles mentionnés au 2° du présent article ; 5° Entretien et animer des lieux de vie collective ; 6° Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés. ». Ces dispositions indiquent, comme pour la société d'attribution et d'autopromotion, une obligation de résidence principale pour les associés de la coopérative d'habitants, ce qui permet à tous les habitants de participer à la gestion de leur habitat. Il existe cependant aussi des exceptions. En effet les mêmes dérogations que la société d'attribution et d'autopromotion sont prévues dans certains cas, qui restent minoritaires, à l'article R200-1 du Code de la construction et de l'habitation et leur durée ne peut excéder trois ans non reconductibles⁶⁵, contre six pour la société d'attribution et d'autopromotion.

La coopérative d'habitants « *se caractérise par ses valeurs fondées sur la propriété collective et la sortie du système spéculatif* »⁶⁶. Un de ses principes directeurs est la primauté de l'individu occupant grâce au même dispositif que la société d'attribution et d'autopromotion : les personnes morales associées ne peuvent pas détenir plus de 30 % du capital social ou des droits de vote⁶⁷. Le pouvoir de gouvernance sur la propriété collective est donc donné aux associés habitants. Le départ d'un associé coopérateur ne peut se faire qu'après l'accord de l'assemblée générale⁶⁸. En cas de refus du nouvel associé proposé par le sortant, l'assemblée générale doit motiver son choix d'un caractère sérieux et légitime sauf dans le cas où elle en propose un autre.

En cas de cession des parts, le prix maximal est limité au montant nominal des parts de la coopérative avec une augmentation qui tient compte de l'IRL (indice de

⁶⁵ Article R201-1 du Code de la construction et de l'habitation.

⁶⁶ *L'habitat coopératif*, Emilie Fleury, p.100, sous la direction de Nicole Lerousseau, Michel Houdiard Éditeur, 2014.

⁶⁷ Article L200-3 du Code de la construction et de l'habitation.

⁶⁸ Article L201-5 du Code de la construction et de l'habitation.

référence des loyers)⁶⁹. Dans la coopérative d'habitants, il existe un plafond limite qui est prévu par les statuts. Si ces conditions ne sont pas respectées, la sanction est la nullité de la cession⁷⁰. C'est un mécanisme de lutte contre la spéculation immobilière, mais il y a tout de même une augmentation qui dépend de l'indice de référence des loyers qui est révisé chaque trimestre.

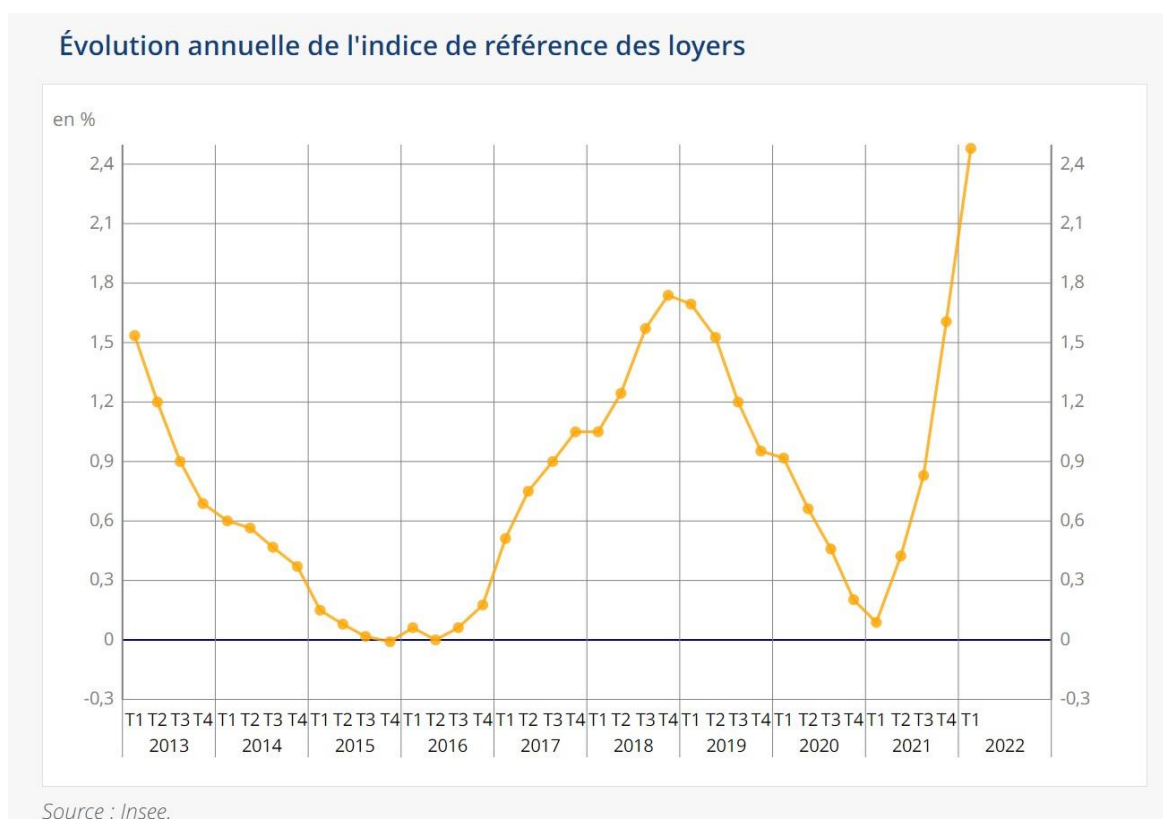


Figure 7 : Graphique de l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers, INSEE, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6327279>, consulté le 15/05/2022.

Comme on le constate sur la figure ci-dessus, l'indice de référence des loyers fluctue fortement d'une année à une autre, ce qui nous amène à nous questionner sur la suffisance de cette disposition. Il faut s'assurer que cet indice ne soit pas indexé sur des valeurs immobilières susceptibles d'être influencées par des mécanismes spéculatifs. Le site gouvernemental du service public indique que l'indice de référence des loyers « *se calcule à partir de la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation*

⁶⁹ Article L201-5 du Code de la construction et de l'habitation.

⁷⁰ Idem.

hors tabac et hors loyers »⁷¹. Cet indice permet donc de ne pas dévaloriser les parts sociales, dans le temps, en cas de cession. Une autre solution possible, plus radicale, pour intégrer un dispositif anti-spéculatif, introduit par Déborah Denis dans son mémoire⁷² de 2020, est la signature d'une convention qui implique que les lots ne pourront être revendus plus cher que lors de leur achat, sous peine de devoir verser la plus-value au précédent propriétaire. Elle démontre ensuite, à travers deux jurisprudences, que l'on peut considérer cette convention comme un pacte de préférence, ce qui en certifie la validité. C'est une solution si radicale de lutte contre la spéculation qu'elle dévalorise les parts de la société à terme, en fonction du coût de la vie.

En ce qui concerne la répartition des charges dues aux services collectifs et aux équipements communs, elle est déterminée par un règlement adopté par l'assemblée générale des associés avant toute entrée dans les lieux⁷³. C'est une grande liberté offerte au groupe d'habitants pour la mise en place de la gestion financière ultérieure. La répartition des droits de vote, elle, n'est pas abordée dans les textes de la coopérative d'habitants, on se réfère donc à la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Elle dispose que : « *les associés d'une coopérative disposent de droits égaux dans sa gestion* »⁷⁴, ce qui correspond parfaitement aux valeurs démocratiques de l'habitat participatif et à l'écho du mouvement coopératif, c'est-à-dire une personne = une voix.

La coopérative d'habitants est une société qui se rapproche au mieux des valeurs de l'habitat participatif, cependant elle est également désavantagée au même titre que la société d'attribution et d'autopromotion. L'inconvénient en cause est l'obligation de garantie financière. Lorsqu'un groupe d'habitants souhaite réaliser leur habitat en autopromotion, les partenaires financiers sont très réticents à leur fournir une garantie. Le modèle coopératif possède donc différents avantages, mais les groupes d'habitants vont plutôt se tourner vers un modèle coopératif non régi par les présents articles du Code de la construction et de l'habitation. Cependant, l'obligation de garantie financière n'est pas

⁷¹ Site internet du service public, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>, consulté le 14/06/2022.

⁷² *Retranscrire le vivre ensemble durablement, l'apport du géomètre-expert dans un projet d'Habitat Participatif sous le régime de la copropriété*, pages 49 et 50, mémoire par Déborah Denis, 2020.

⁷³ Article L201-7 du Code de la construction et de l'habitation.

⁷⁴ Article 4 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

présente pour rien. Sans cette garantie, les groupes d'habitants s'exposent à des risques durant la phase de construction de leur habitat. C'est donc un choix à faire qui appartient aux habitants.

I.2.3 Les autres possibilités de statut juridique

Certains statuts juridiques sont tout de même intéressants pour la mise en place d'un habitat participatif. C'est pourquoi deux régimes juridiques supplémentaires seront abordés dans cette sous-partie afin de comparer les statuts juridiques autrement que par le prisme de la loi ALUR. En premier lieu, nous aborderons la possibilité d'intégrer la démarche participative à une copropriété, car c'est un statut très connu et éprouvé. En second lieu, nous évoquerons la possibilité de la SAS coopérative (société par actions simplifiée) parce qu'elle possède davantage de liberté de conception et n'oblige pas à une garantie financière.

I.2.3.1 La copropriété

La copropriété est une possibilité de montage juridique pour un projet d'habitat participatif, que ce soit avant ou après la loi ALUR. C'est le régime juridique le plus courant dans les immeubles bâtis composés de plusieurs logements, cependant son fonctionnement n'est pas le plus adéquat aux valeurs du mouvement de l'habitat participatif notamment en termes de démocratie. Il existe cependant des solutions pour y remédier. C'est pourquoi il est important d'aborder la possibilité de rendre ce statut participatif et démocratique.

Le statut de la copropriété naît automatiquement lorsqu'un immeuble bâti est divisé en lots qui contiennent chacun une partie privative et une quote-part de partie commune, que la propriété de cet immeuble soit répartie entre au moins deux personnes et qu'il soit à usage, total ou partiel, d'habitation⁷⁵. Dès lors qu'une copropriété naît, un syndicat des copropriétaires est créé d'office. Ce syndicat, doté de la qualité de personne

⁷⁵ Article 1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

morale, est composé de l'intégralité des copropriétaires de l'immeuble bâti, qui se rassemblent au moins une fois par an en assemblée générale pour administrer leur bien. Une copropriété est organisée selon des organes spécifiques et le conseil syndical en fait partie. Ce conseil syndical assure une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic⁷⁶. Sa mise en place est obligatoire lorsque l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif⁷⁷. C'est ce syndicat des copropriétaires coopératif qui permet d'intégrer la dimension participative à la copropriété. En effet, sa mise en place évite de passer par un traditionnel syndic professionnel, car, comme défini précédemment, l'habitat participatif implique que sa gestion ultérieure soit gouvernée par tous les habitants avec le principe d'égalité des voix (une personne = une voix), qui est une valeur chère à l'habitat participatif. Les copropriétaires ne disposant pas d'un pouvoir de vote également réparti, car chacun possède un pourcentage des voix à hauteur de ses tantièmes de copropriété⁷⁸, le modèle de la copropriété ne constitue pas une démocratie égalitaire au sens de l'idéologie de l'habitat participatif.

Il faut, pour rendre la gestion d'une copropriété démocratique, que les membres du conseil syndical élisent le syndic parmi les membres de ce même conseil. La composition du conseil syndical est donc importante. Dans son ouvrage de 2018 traitant de l'habitat participatif, Thierry Poulichot indique que : « *Le conseil syndical est composé de copropriétaires élus par l'assemblée générale. Toutefois, une fois élus, les voix de chacun des conseillers syndicaux ont le même poids.* »⁷⁹, il est donc indispensable d'élire tous les copropriétaires au conseil syndical pour que la démarche de gestion soit réellement participative, et donc démocratique. Cette solution fonctionne uniquement dans le cas où tous les copropriétaires sont habitants de leur lot, car les locataires occupants ne peuvent pas faire partie du conseil syndical, ce qui de fait n'intègre pas tous les occupants de l'habitat à sa gestion. Ce qui est pourtant caractéristique de l'habitat participatif. La location étant courante en copropriété, il paraît donc difficile d'intégrer cette démarche participative à un habitat déjà existant en copropriété classique. Cela reste tout de même

⁷⁶ Site internet du service public, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610>, consulté le 23/04/2022.

⁷⁷ Article 17-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

⁷⁸ Article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

⁷⁹ *L'Habitat participatif, Les divers statuts possibles*, Thierry Poulichot, Éditions du puits fleuri, 2018.

une option envisageable pour une nouvelle construction ou une nouvelle création d'une copropriété.

Le statut de la copropriété est relativement fermé à la démarche participative lorsque cette copropriété existe déjà, mais il est avantageux en termes d'emprunt bancaire. En effet, c'est un statut bien connu des banques, qui trouvent leur garantie dans le lot de copropriété. De ce côté-là, c'est un fort atout. Mais la copropriété reste un statut relativement lourd, d'autant plus si l'on ne souhaite pas déléguer la gestion à un syndic professionnel. Avec les éléments à mettre à l'ordre du jour, en passant par une comptabilité lourde et difficile d'accès, en finissant par le constant changement de la loi concernant le statut de la copropriété, cette solution peut vite décourager certains groupes d'habitants souhaitant organiser leur habitat et leur future gestion plus simplement. De plus de la complexité de ce statut, tous ces éléments obligatoires de gestion et d'administration ont un coût, ce qui alourdit la facture de gestion ultérieure. C'est pourquoi d'autres statuts juridiques peuvent être plus avantageux sur certains aspects.

I.2.3.2 La SAS coopérative

La SAS coopérative est une société par actions simplifiée régie par la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Ce régime est une possibilité de montage juridique pour un projet d'habitat participatif, que ce soit avant ou après la loi ALUR. L'article premier de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération dispose qu'une coopérative peut s'instaurer dans tous les domaines de l'activité humaine et respecte certains principes : « *une adhésion volontaire et ouverte à tous, une gouvernance démocratique, la participation économique de ses membres, la formation desdits membres et la coopération avec les autres coopératives.* »⁸⁰. Ces valeurs semblent relativement proches à celles du mouvement de l'habitat participatif, notamment ce qui concerne la gouvernance démocratique. Dans une SAS coopérative, on trouve donc

⁸⁰ Article 1 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

le principe d'une personne = une voix à l'assemblée générale⁸¹. Les associés coopérateurs prennent donc part à la gouvernance et à la gestion de l'habitat de manière égalitaire, sans discrimination en fonction de la date d'adhésion⁸². Il est possible d'intégrer des associés non coopérateurs, mais ceux-ci « *ne peuvent détenir ensemble plus de 49 % du total des droits de vote* »⁸³, ce qui assure le pouvoir de gouvernance aux associés coopérateurs, qui sont les occupants.

L'article 2 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération dispose que « *Les coopératives sont régies par la présente loi sous réserve des lois particulières à chaque catégorie d'entre elles.* », c'est ainsi que les groupes d'habitants ont choisi la catégorie de la SAS (société par actions simplifiée). L'intérêt de ce choix plutôt qu'une SCI (société civile immobilière) réside dans la responsabilité individuelle limitée. C'est-à-dire que chaque associé coopérateur est responsable à hauteur de ses parts et qu'en cas de faillite, aucune saisie ne pourra être effectuée sur les biens personnels⁸⁴.

Concernant le départ ou l'arrivée d'un associé coopérateur, l'article 7 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération dispose que c'est la rédaction des statuts qui fixe toutes ces modalités. C'est une réelle liberté qui est accordée aux habitants qui peuvent donc instaurer les conditions qu'ils souhaitent en termes de cooptation. Le même article dispose que les modalités d'administration de la coopérative, notamment les décisions attribuées à l'assemblée générale, sont librement déterminées dans les statuts. Pour ce qui est des charges de gestion et d'entretien des immeubles et des équipements, leur calcul est librement décidé par le groupe d'habitants. Ce qui permet l'adaptation de ces charges à l'habitat et au groupe.

L'intérêt d'une coopérative se trouve dans la propriété collective, dans le cas de l'habitat participatif c'est un immeuble commun, « *coopérer implique une propriété*

⁸¹ Article 1 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

⁸² Article 4 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

⁸³ Article 3 bis de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

⁸⁴ Article L227-1 du Code de commerce.

collective durable »⁸⁵. La société coopérative par actions simplifiée est donc propriétaire de l'immeuble en question et confère à ses associés, à travers le contrat coopératif, la jouissance d'une ou plusieurs fractions de cette propriété collective.

L'avantage social de ce modèle juridique se trouve principalement dans le parfait accord entre les valeurs de l'habitat participatif et les statuts des coopératives concernant le principe de gouvernance où chaque associé possède un vote. La cooptation est librement définie par le groupe d'habitants, ce qui colle également au plus près de l'habitat participatif. Mais le modèle de la SAS nécessite néanmoins de bonnes compétences pour la mise en place des statuts de la société.

La différence économique avec le statut de la coopérative d'habitants, régi par les articles du CCH créés par la loi ALUR, est en premier lieu que le statut de la SAS coopérative n'oblige pas à avoir de garantie financière d'achèvement des travaux. C'est son plus grand avantage par rapport à la coopérative d'habitants. La SAS coopérative assume donc les risques financiers des travaux, mais ne se retrouve pas bloquée par l'obtention d'une garantie financière d'achèvement des travaux. En second lieu, c'est la possibilité de passer par des prêts bancaires de type PLS (prêt locatif social), ce qui a orienté par exemple le choix de la SAS coopérative *Voisin'Agés*⁸⁶. Les groupes d'habitants qui choisissent ce statut juridique établissent souvent une solidarité financière. Après avoir réuni des apports financiers différents pour chaque associé coopérateur, ils passent par des prêts bancaires collectifs, comme le groupe nommé *Le Pré Commun*, ce qui équilibre l'opération en fonction des différentes capacités financières des coopérateurs. Une fois le projet abouti, les associés coopérateurs devront verser une redevance à la coopérative qui se compose, par exemple, comme tel :

⁸⁵ *L'Habitat participatif, Les divers statuts possibles*, Thierry Poulichot, Éditions du puits fleuri, 2018.

⁸⁶ Foire aux questions de la SAS coopérative *Voisin'Agés*, <https://habitatparticipatifvoisinages.fr/la-cooperative/foire-aux-questions/>, consulté le 14/06/2022.

LA REDEVANCE pour les habitant·e·s de la coopérative

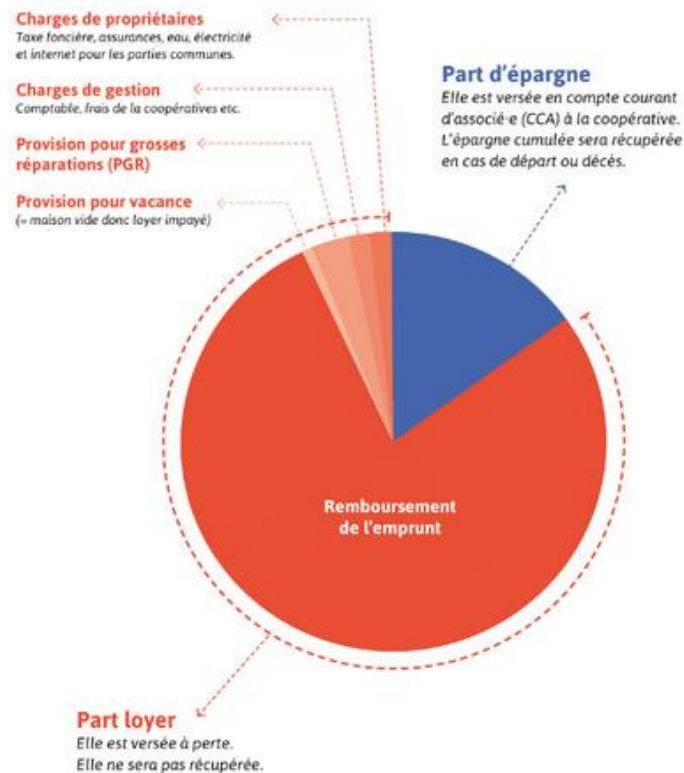


Figure 8 : Exemple de la composition d'une redevance à une coopérative en tant qu'associé coopérateur. Source : Habitat participatif *Voisin'Ages*, <https://habitatparticipatifvoisinages.fr/la-cooperative/foire-aux-questions/>, consulté le 14/06/2022.

Cette redevance est ce qui fait fonctionner la société coopérative financièrement et c'est elle qui finance l'entretien des immeubles et des équipements. Au départ elle comprend le remboursement de l'emprunt collectif et diminue par la suite, mais ne disparaîtra pas. Elle peut être perçue comme une contrainte économique par certains habitants. Un avantage économique de ce statut juridique est la totale liberté de rédaction pour la cession des parts sociales de la société coopérative⁸⁷. On peut donc imaginer l'intégration d'une clause anti-spéculative s'inspirant de modèles déjà en place, comme celui de la coopérative d'habitants de la loi ALUR par exemple.

Concernant le volet environnemental, il se rapproche des autres statuts. C'est-à-dire que les valeurs environnementales de l'habitat seront définies par le groupe

⁸⁷ Article 11 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

d'habitants ainsi que leurs valeurs plutôt que par le statut juridique, à une différence près. La différence est que les statuts de la SAS coopérative, libres dans leur rédaction, peuvent inclure des principes de gestion, d'économie, d'environnement dans l'article qui définit l'objet de la société, comme dans les statuts de la SAS coopérative *Le Pré Commun* à l'article n°3⁸⁸. On peut donc imaginer l'instauration d'un certain type de production d'énergie, d'une certaine gestion de l'eau, etc.

Pour conclure cette première partie, on peut affirmer que les statuts juridiques d'un habitat participatif peuvent influencer sur les enjeux sociaux, économiques et environnementaux de l'habitat. Il faut bien les étudier dans le but de mieux adapter son futur habitat à ses propres valeurs. L'important est de prévoir tout cela dans la rédaction des statuts, dans la limite des possibilités. Les avantages et inconvénients sont récapitulés à travers deux tableaux en figure 10 et 11. Le volet environnemental, dans ses avantages et inconvénients, ne sera pas traité dans ces tableaux récapitulatifs, car les effets environnementaux sont majoritairement dus aux valeurs du groupe d'habitants et non aux statuts juridiques.

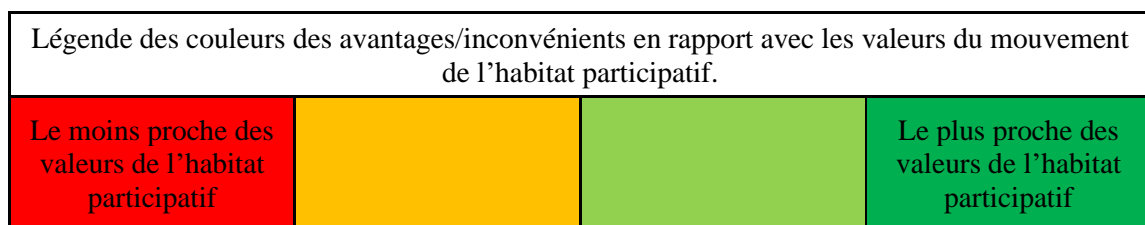


Figure 9 : Légende des couleurs des tableaux récapitulatifs des avantages et inconvénients en figure 10 et 11. Élaboration personnelle.

⁸⁸ Annexe 2 : Extrait des statuts d'une société coopérative par actions simplifiée à capital variable nommé « *Le Pré Commun* ».

	Avantage social	Avantage économique
SCIA (société civile immobilière d'attribution)	La liberté statutaire offre un plus grand nombre de possibilités pour organiser, gérer et entretenir l'immeuble en fonction des besoins et des valeurs du groupe d'habitants. Possibilité de mise en place d'une cooptation et d'un système de vote basé sur le principe une personne = une voix.	Autonomie du groupe d'habitants pour les choix de gestion ultérieure, économies générées grâce à l'adaptation de l'habitation au groupe d'habitants et des charges. Statuts connus et éprouvés, ce qui rassure les partenaires financiers.
SCCC (société civile coopérative de construction)		
SAA (société d'attribution et d'autopromotion)	Location du logement très limitée donc les propriétaires sont habitants, ce qui garantit la démarche participative. Cooptation intégrée aux statuts. Primauté des associés habitants pour les parts/votes.	Économies générées grâce à la conception adaptée de l'habitat et à la mutualisation des équipements, essentiellement en termes de charges ultérieures.
Coopérative d'habitants		Clause anti-spéculative directement intégrée dans les statuts. Économies générées sur les charges ultérieures.
Copropriété	Statut très commun qui rassure donc les habitants attachés à la valeur patrimoniale.	Statut bien connu et éprouvé, ce qui rassure les partenaires financiers.
SAS coopérative (société par actions simplifiée)	Statut très libre dans sa rédaction, ce qui offre de grandes libertés aux groupes d'habitants pour y retranscrire leurs valeurs en termes de gouvernance, de cooptation, d'écologie et d'anti-spéculation.	Possibilités plus nombreuses pour financer un projet. Solidarité financière des habitants. Économies générées grâce à la conception adaptée de l'habitat

Figure 10 : Tableau récapitulatif des avantages des différents statuts présentés. Élaboration personnelle.

	Inconvénient social	Inconvénient économique
SCIA (société civile immobilière d'attribution)	Porte ouverte à la location du logement attribué en jouissance, ce qui peut altérer les valeurs participatives et la cohésion du groupe d'habitants. Nécessite une très bonne connaissance de gestion du statut juridique pour l'organisation.	Risques financiers supportés par le groupe d'habitants. Une clause anti-spéculative ne peut pas être intégrée directement dans les statuts.
SCCC (société civile coopérative de construction)		Risques financiers et aléas de construction supportés par le groupe d'habitants. Une clause anti-spéculative ne peut pas être intégrée directement dans les statuts.
SAA (société d'attribution et d'autopromotion)	Seule l'assemblée générale peut autoriser le départ d'un associé, sauf si l'associé sortant présente un nouvel entrant « solvable et acceptant ». Cooptation limitée.	Obligation de garantie financière d'achèvement des travaux, qui est très compliquée à contracter pour les groupes d'habitants en autopromotion.
Coopérative d'habitants	Seule l'assemblée générale peut autoriser le départ d'un associé, sauf si l'associé sortant présente un nouvel associé. Cooptation limitée.	
Copropriété	Répartition des votes en fonction des tantièmes de copropriété. Pour instaurer le principe de vote une personne = une voix, il faut nécessairement que tous les propriétaires soient occupants.	Statut avec de lourdes obligations d'administration et de gestion, ce qui augmente les frais ultérieurs. Pas d'intégration de clause anti-spéculative dans les statuts.
SAS coopérative (société par actions simplifiée)	Nécessite de bonnes compétences juridiques et financières pour le montage de la société coopérative.	Risques financiers et aléas de construction supportés par le groupe d'habitants. La redevance peut être perçue comme une contrainte.

Figure 11 : Tableau récapitulatif des inconvénients des différents statuts présentés. Élaboration personnelle.

II Les possibilités offertes par les nouveaux statuts juridiques de l'habitat participatif

Après avoir étudié les statuts juridiques créés par la loi ALUR, force est de constater qu'ils ne conviennent pas forcément aux désirs des groupes d'habitants, et sont donc peu utilisés. La base de données de la coopérative *Oasis* et de l'association *Habitat Participatif France* recense, de manière non exhaustive, les habitats participatifs.

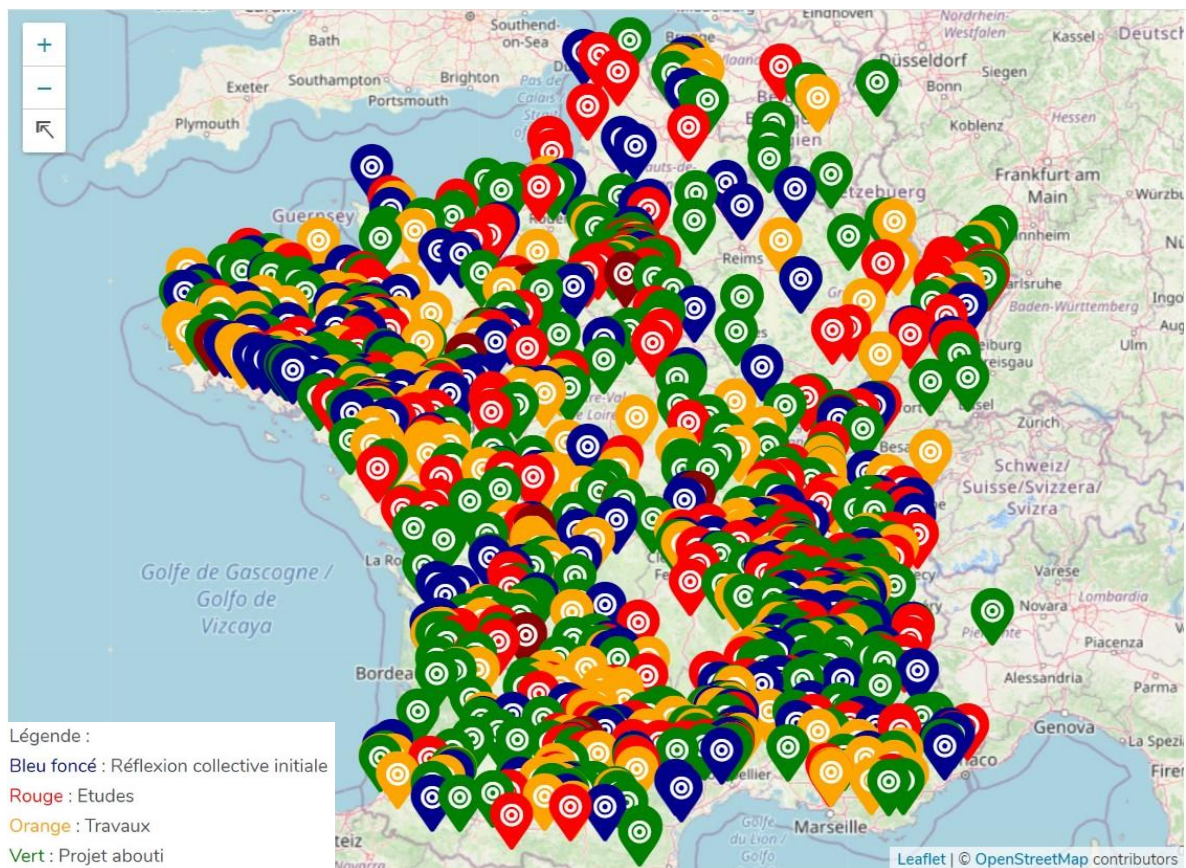


Figure 12 : Carte des habitats participatifs en France issus de la base de données *Oasis - Habitat Participatif France*. <https://www.basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr/?Carte>, consulté le 14/06/2022.

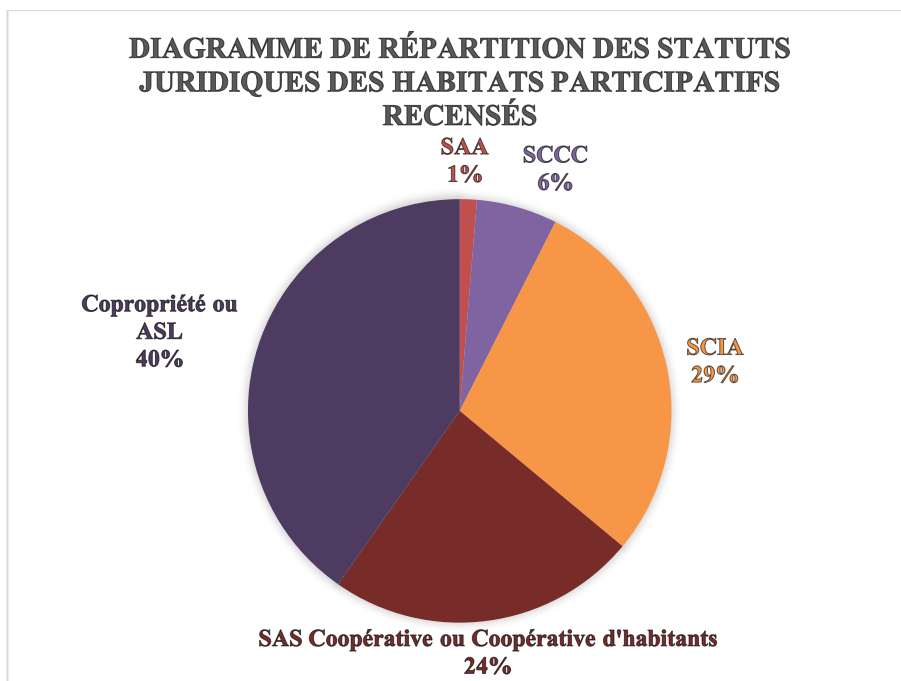


Figure 13 : Diagramme circulaire de répartition des statuts juridiques des habitats participatifs recensés par *Oasis - Habitat Participatif France*. Élaboration personnelle, données : base de données *Oasis - Habitat Participatif France*, consulté le 14/06/2022.

On peut constater sur la figure 13 que les nouveaux statuts juridiques créés par la loi ALUR ne sont pas grandement représentés. Les données de *Oasis* et de *Habitat Participatif France* regroupent les statuts de la SAS coopérative avec la coopérative d'habitants, qui, nous l'avons vu, sont relativement différents. On imagine que la part rouge du diagramme de cette figure 13 est plus fortement représentée par la SAS coopérative puisque la coopérative d'habitants comporte le même inconvénient majeur que la SAA, qui est, elle, très peu représentée.

Il est tout de même intéressant de se questionner sur les possibilités offertes par ces nouveaux statuts, en abordant l'habitat participatif d'un autre point de vue qu'uniquement le statut juridique en lui-même. C'est pourquoi, en premier lieu, l'action publique sera évoquée à propos des avancées qu'elle peut insuffler et ensuite dans son rôle de politique de l'habitat. En second lieu, le développement de l'habitat participatif sera abordé sur les aspects qu'il peut apporter aux enjeux ainsi que des solutions pouvant être apportées pour aider ce développement.

II.1 L'action publique

Malgré le peu d'utilisation des nouveaux statuts juridiques de l'habitat participatif introduits par la loi ALUR, il est tout de même important de constater que grâce à leur création, une progression est lancée du côté des acteurs publics. Dans leur rôle de création de la politique d'habitat, les pouvoirs publics ont créé avec la loi ALUR, en même temps que les statuts juridiques, un élan d'intéressement à ce mode d'habitat qui était méconnu.

II.1.1 La reconnaissance de ce mode d'habitat

Depuis sa reconnaissance officielle par la loi ALUR, l'habitat participatif a été porté à la connaissance d'un plus grand nombre de personnes et d'institutions du fait de nombreuses publications des médias⁸⁹. Il y a une bonne dynamique d'évolution du nombre d'habitats participatifs, mais les groupes d'habitants se heurtent toujours aux difficultés d'accès en termes juridique et financier.

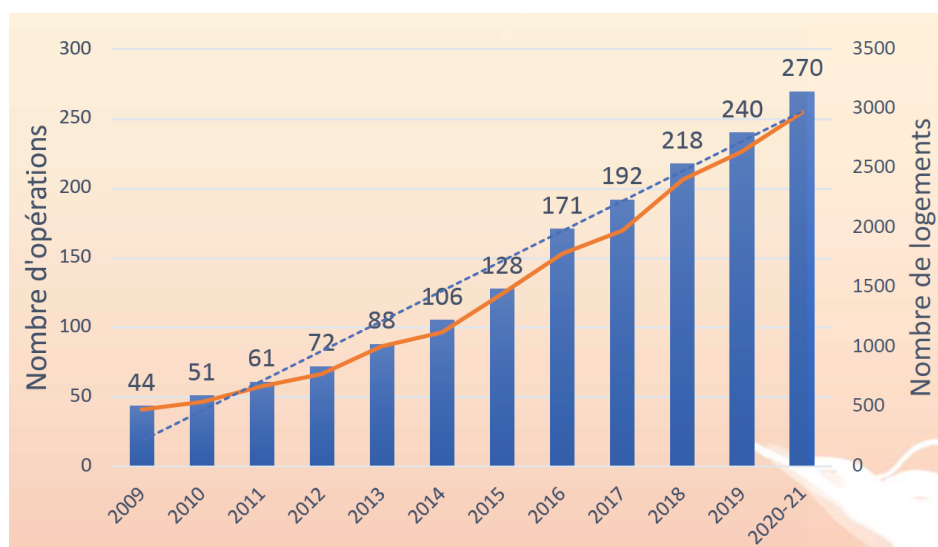


Figure 14 : Évolution des projets d'habitat participatif livrés. Source : RNHP 2021 coorganisées par *Habitat Participatif France* et *Habitat et Partage*.

Les associations et les mouvements de l'habitat participatif sont très présents pour faire évoluer le milieu, à travers des échanges, des rencontres, des guides, des bases de données,

⁸⁹ *L'émergence de l'habitat alternatif dans les médias : quand nos maisons traduisent nos aspirations vers une gouvernance renouvelée*, Lucie Jeudy-Quinqueneau, 2016.

etc. Mais ce mode d'habitat serait d'autant plus aidé grâce à un meilleur développement par les acteurs publics.

Les objectifs de la loi ALUR étaient de « réguler les marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives, favoriser l'accès au logement, en protégeant les populations les plus vulnérables, développer l'innovation et la transparence »⁹⁰. Ils n'ont été qu'en partie atteints, car les marchés immobiliers ont tout de même subi une augmentation depuis la création de cette loi.

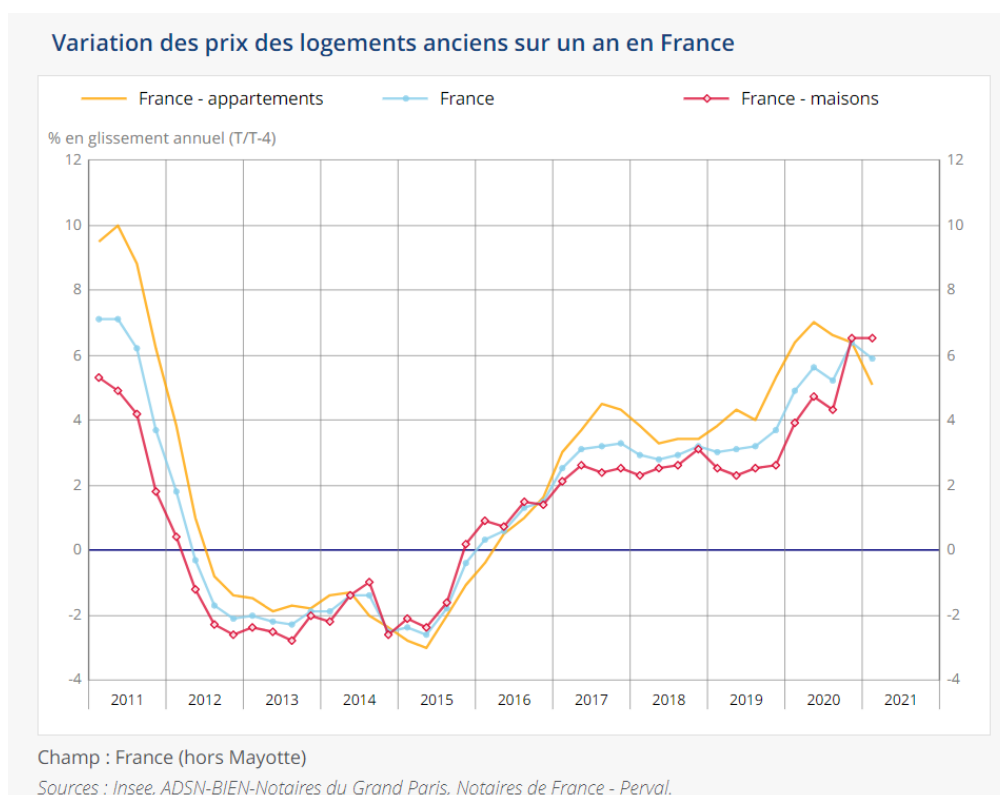


Figure 15 : Variation des prix des logements anciens sur un an en France, INSEE, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5386726>, consulté le 14/06/2022.

Peut-être que l'habitat participatif ne concernait que le troisième volet des objectifs, c'est-à-dire l'innovation. Pourtant l'habitat participatif existe déjà dans d'autres pays comme la Suisse, la Norvège ou l'Allemagne⁹¹, où il représente 5 % du parc du logement en Suisse et

⁹⁰ Site internet du Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales, <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-pour-laces-au-logement-et-un-urbanisme-renove-loi-alur>, consulté le 09/04/2022.

⁹¹ *L'habitat participatif, De l'initiative habitante à l'action publique*, Camille Devaux, Presses universitaires de Rennes, 2015.

15 % en Norvège⁹². Il s'agit d'une réelle demande tant les initiatives habitantes sont engagées, mais également d'une réponse concrète à des enjeux. Ce mode d'habitat peut, certes, être une innovation en France, mais les acteurs publics pourraient le voir comme une solution à différents enjeux de l'habitat et ainsi mieux le reconnaître pour y faciliter l'accès.

Les possibilités de la part des acteurs publics d'insuffler à l'habitat participatif un réel bond et une progression plus importante doivent être mises en œuvre. En effet, les acteurs publics disposent de prérogatives en créant eux-mêmes les politiques d'habitat. Cela peut se faire localement à travers une OAP (orientations d'aménagement et de programmation) ou à travers un PLH (plan local de l'habitat) notamment. Une meilleure reconnaissance de ce mode d'habitat passe par une meilleure adaptation aux contraintes et obligations de montage juridique et financier et par la mise en place d'outils opérationnels. Tout cela permettrait donc à chacun des acteurs de l'habitat d'être rassuré en ayant un meilleur cadre juridique, financier et opérationnel. Promouvoir, allouer plus de ressources à son développement et faciliter l'accès à ce mode d'habitat, tout cela paraît progresser au fur et à mesure⁹³. Cette démarche pourrait s'avérer bénéfique et les Français pourraient alors véritablement explorer la troisième voie du logement.

II.1.2 Le rôle prépondérant des acteurs publics

Bien que l'habitat participatif trouve son origine dans une démarche citoyenne, les acteurs publics doivent s'intéresser plus sérieusement à cette alternative d'habitat afin de favoriser sa mise en œuvre, car « *La demande citoyenne et démocratique de participation à la vie de la cité oblige à revoir le mode de gouvernance des projets d'aménagement des territoires* »⁹⁴. Mathieu Jeanvrain, le conseiller municipal délégué au logement de la ville de Rennes, également représentant du réseau national des communes sur l'habitat participatif, a exprimé lors d'un entretien sa volonté de mettre en place une boîte à outils

⁹² Chiffres issus du site internet du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, <https://www.ecologie.gouv.fr/habitat-participatif-cadre-juridique-habiter-autrement>, consulté le 14/06/2022.

⁹³ *L'habitat participatif, De l'initiative habitante à l'action publique*, Camille Devaux, Presses universitaires de Rennes, 2015.

⁹⁴ *Le livre blanc de l'habitat participatif*, ouvrage collectif d'associations, 2011.

pour former les habitants qui n’y connaissent rien et qui souhaitent se lancer dans l’habitat participatif, ainsi qu’un accompagnement en maîtrise d’usage. Selon lui, « *même si les personnes n’y connaissent rien, la seule idée de vouloir fabriquer son logement avec d’autres suffit pour rentrer dans l’habitat participatif* »⁹⁵. Son rôle d’acteur en politique d’habitat est très important pour faciliter la mise en place des projets d’habitat participatif, à travers le plan local de l’habitat notamment. Le plan local de l’habitat de la ville de Rennes a été prolongé jusqu’en 2023, le prochain est actuellement en écriture et il y sera intégré justement cette boîte à outils opérationnelle de formation des habitants et l’accompagnement en maîtrise d’usage. En intégrant l’habitat participatif au plan local de l’habitat, les collectivités participent à une meilleure reconnaissance de celui-ci. En plus d’intégrer l’habitat participatif aux politiques d’habitat locales, les acteurs publics, par leur rôle prépondérant, disposent de différentes prérogatives pour inciter tous les acteurs de l’habitat à s’intéresser à l’habitat participatif. On peut imaginer la mise en place d’une fiscalité avantageuse pour les projets d’habitat participatif qui respectent certaines règles environnementales de performances énergétiques par exemple. Ou même l’intégration d’habitats participatifs dans des projets de réhabilitation ou de renouvellement urbain, en incluant directement des groupes d’habitants. Les idées peuvent être nombreuses et vertueuses, mais il faut une aide de l’action publique.

Une meilleure reconnaissance qui prolonge ce qui a déjà été fait par la loi ALUR en 2014 et une meilleure mobilisation des moyens par les acteurs publics serait donc bénéfique pour le développement de l’habitat participatif, car il manque d’outils pour faire en sorte que chaque acteur, c’est-à-dire les habitants, les constructeurs, les partenaires financiers, soit rassuré⁹⁶. En améliorant le cadre de l’habitat participatif, le rendant plus clair, plus opérationnel et ainsi plus rassurant pour tous les acteurs de l’habitat, cela permettrait un meilleur développement de celui-ci.

⁹⁵ Entretien avec Mathieu Jeanvrain, conseiller municipal délégué au logement de la ville de Rennes, 23/03/2022.

⁹⁶ Idem.

II.2 Le développement de l’habitat participatif

Depuis sa reconnaissance officielle dans la loi ALUR, l’habitat participatif s’est mieux développé, mais cela reste marginal. Le rôle des associations est d’ailleurs présent pour solidifier les rapports entre les acteurs du mouvement et faire connaître à un peu plus de monde l’habitat participatif. Cela fonctionne puisqu’il y a une solidarité très forte dans le mouvement et par conséquent l’aide et l’accompagnement ne se fait pas rare. La prise de conscience de l’impact social des différentes mesures de lutte contre le Covid-19 a poussé certaines personnes à s’intéresser à l’habitat participatif, car ce mode d’habitat leur permettrait de s’ouvrir plus sur le quartier et de créer du lien social de proximité. Il serait intéressant de porter à la connaissance d’un plus grand nombre de personnes ce mode d’habitat, ne serait-ce que pour montrer que cette option est possible.

II.2.1 Quels bénéfices pourrait apporter le développement de l’habitat participatif ?

De plus en plus, l’importance d’une résilience territoriale entre en compte dans les politiques publiques, notamment en matière d’habitat. Les enjeux en matière sociale, économique et environnementale encadrent également les choix des politiques d’habitat. L’habitat participatif est une solution qui répond à de nombreux enjeux.

L’habitat participatif apporte des bénéfices sur le lien social. Ce lien social est très important pour l’homme et à des conséquences psychologiques néfastes s’il est très peu présent ou même absent. L’absence de lien social a également des conséquences néfastes pour la gestion des risques en cas de catastrophe climatique. La mise en place d’un habitat participatif crée du lien social et de la solidarité du fait de la mutualisation des équipements, mais surtout grâce à la participation des habitants dans la conception de leur habitat et de leur gestion ultérieure. Les habitants se sentent donc réellement concernés par l’environnement dans lequel ils évoluent. L’habitat participatif permettrait aussi de lutter contre l’individualisme à travers sa mise en place inclusive. De nombreux projets d’habitat participatif déclarent être composés d’une mixité sociale et générationnelle⁹⁷.

⁹⁷ 6^{èmes} rencontres nationales de l’habitat participatif organisées par *Habitat Participatif France* et *Habitat et Partage*, Lyon, 2021.

L'habitat participatif apporte aussi des bénéfices économiques, dans la mesure où la mutualisation des équipements génère des économies pour les habitants en termes d'installation et de frais d'usage et d'entretien par la suite. Il peut être économisé ce type de frais grâce à la conception adaptée de l'habitat au groupe d'habitants. Par conséquent, des économies à court et long termes. L'habitat participatif apporte aussi des bénéfices économiques sur le phénomène de montée des prix de l'immobilier grâce au principe anti-spéculatif du mouvement de l'habitat participatif. Ce principe de lutte contre la spéculation peut être mis en place à travers des limitations de prix en cas de vente, des conventions encourageant les habitants à ne pas revendre plus cher que le prix original, ou d'autres systèmes s'inspirant de celui instauré par la loi ALUR dans la coopérative d'habitants⁹⁸. En croisement avec les vertus sociales de l'habitat participatif, la solidarité financière donne confiance en la communauté et permet à des personnes aux revenus plus faibles de se lancer dans l'habitat participatif. Elle est surtout développée dans les habitats participatifs sous forme coopérative.

Le développement de l'habitat participatif apporte des atouts qui sont également environnementaux grâce à la mutualisation des équipements, ce qui réduit l'impact sur l'environnement dans le cas d'un chauffage collectif, ou même d'un véhicule commun par exemple. Une meilleure conception de l'habitat passant par la participation des habitants peut induire la construction d'un habitat avec des matériaux plus respectueux de l'environnement et une attention particulière aux performances énergétiques. De plus, le mouvement de l'habitat participatif est écoresponsable, ce qui apporte une gestion des déchets optimisée, des modes de consommation mutualisés et locaux ainsi qu'une valorisation de l'eau.

Tous ces bénéfices renforcent une résilience territoriale, à différentes échelles, qui présente aujourd'hui un caractère indispensable pour les collectivités et pour les habitants.

⁹⁸ Article L201-5 du Code de la construction et de l'habitation.

II.2.2 Quelles solutions pour mieux développer l’habitat participatif ?

De nombreuses solutions sont envisageables afin de développer l’habitat participatif, groupées en deux volets : promouvoir ce mode d’habitat auprès de la population qui pourrait être séduite à l’idée de participer à la gestion concrète de son logement, et améliorer le cadre juridique et financier dans le but de faciliter l’accès et rassurer tous les acteurs de l’habitat.

La loi ALUR a apporté des innovations ponctuelles intéressantes comme la primauté des personnes physiques habitantes⁹⁹, la location limitée pour garantir l’esprit de participation¹⁰⁰, ou encore le système anti-spéculatif des coopératives d’habitants¹⁰¹. Cependant, les inconvénients des nouveaux statuts juridiques étudiés précédemment orientent plutôt les projets d’habitat participatif vers d’autres formes juridiques, non adaptées à l’habitat. Comme la SAS coopérative, qui demande par conséquent de bonnes compétences de montage juridique et financier pour l’adapter à l’habitat.

Concernant le volet social, des améliorations pourraient être mises en place à propos de la cooptation. Même si la cooptation est intégrée aux statuts d’une SHP, ce qui regroupe la SAA et la coopérative d’habitants, il s’agit d’une cooptation limitée. En effet, il sera impossible aux sociétés d’habitat participatif de refuser la venue d’un nouvel associé sans un motif sérieux et légitime¹⁰². C’est pourquoi l’outil juridique des SHP peut s’avérer insuffisant pour certains groupes d’habitants qui souhaitent pérenniser l’esprit participatif de leur habitat en instaurant une cooptation plus stricte. Laisser une plus grande liberté sur les modalités de cooptation serait envisageable pour favoriser l’utilisation des nouveaux statuts juridiques de la loi ALUR et permettrait ainsi de donner le choix aux habitants de mettre en place une cooptation adaptée à leurs besoins et leurs valeurs.

Le volet économique des nouveaux statuts juridiques introduits dans le CCH pourrait être amélioré concernant l’obligation de garantie financière d’achèvement des

⁹⁹ Article L200-3 du Code de la construction et de l’habitation.

¹⁰⁰ Articles L201-2 et L202-2 du Code de la construction et de l’habitation.

¹⁰¹ Article L201-5 du Code de la construction et de l’habitation.

¹⁰² Articles L201-5 et L202-9 du Code de la construction et de l’habitation.

travaux. Certes cette garantie couvre les groupes d'habitants contre certains risques, mais, en général, ils s'orientent vers de l'autopromotion et de l'autoconstruction. Ne plus imposer cette garantie financière d'achèvement des travaux, dans la SAA et la coopérative d'habitants, améliorerait l'accessibilité de ces statuts aux habitants et ils seraient surement choisis davantage. Concernant les valeurs anti-spéculatives de l'habitat participatif, « *Les porteurs de projet revoient leurs principes d'organisation et s'inspirent à nouveau des structures coopératives pour enrayer la spéculation à laquelle le statut de la copropriété les exposait.* »¹⁰³. Le mécanisme anti-spéculatif de la coopérative d'habitants introduit par la loi ALUR, qui est indexé sur l'IRL, semble être une solution tout à fait adaptée et équilibrée. En effet, elle impose la revente des parts à leur valeur nominale sans les dévaloriser dans le temps grâce à son indexation sur le coût de la vie.

Le volet environnemental ne dépendant pas des statuts juridiques, il s'avère, d'une part, compliqué d'apporter des améliorations concernant ce point. Mais on pourrait tout de même imaginer la création de certaines règles en rapport avec des performances énergétiques ou d'obligations de mutualisation d'équipements par exemple. D'autre part, l'habitat participatif induit des comportements vertueux pour l'environnement. Une écoresponsabilité au quotidien par l'optimisation des déchets, la valorisation de l'eau et l'instauration de modes de consommations mutualisés et locaux. Les groupes d'habitants étant sensibles aux questions d'écologie, il semble donc possible de diffuser cette démarche en même temps que ce mode d'habitat.

D'une manière générale, il serait judicieux de promouvoir ce mode d'habitat en prônant la valeur d'usage de l'habitat. La valeur d'usage est, en quelques sortes, une valeur fictive accordée à un habitat du fait qu'on y retrouve des valeurs sociales, économiques et environnementales avec lesquelles on peut adhérer. En somme, c'est ce qui améliore le cadre de vie, dans ses différents aspects. Mettre en avant cette valeur d'usage, de qualité de vie, à contrario de la valeur patrimoniale qui accentue la spéculation, serait donc un bon moyen de montrer aux personnes l'intérêt concret de l'habitat participatif.

¹⁰³ Berlin - *Le génie de l'improvisation*, Antoine Petitjean, sous la direction de Ariella Masboungi, Parenthèses Éditions, 2017.

L'habitat participatif dispose de tellement d'outils juridiques possibles, avec leurs différences respectives, que cela peut être compliqué à aborder. C'est pourquoi, ce mémoire les a mis en exergue dans le but de les simplifier. L'habitat participatif est un donc une démarche abondante en possibilités pour créer son habitat en fonction de ses valeurs. La liberté de conception de son habitat, dans ses différents aspects, est la plus grande richesse de ce mode d'habitat.

Conclusion

Dans ces périodes de crise qui se succèdent et de remise en question de nombreux modèles déjà établis en termes de consommation, d'environnement ou de lien social, il s'avère judicieux d'explorer de nouvelles, ou d'anciennes, manières de vivre et de se développer. L'action publique tient un rôle primordial dans les réponses envisageables pour vivre et se développer durablement, et ainsi redéfinir le vivre ensemble à travers l'habitat. Dans l'objectif de densification du bâti pour lutter contre l'étalement urbain, l'habitat participatif se pose comme une solution idéale de conciliation du vivre ensemble durablement.

L'habitat, d'une manière générale, est bordé d'enjeux. C'est eux qui influent sur le mode de production des logements. L'habitat participatif répond à un bon nombre de ces enjeux pour l'avenir, concernant les aspects sociaux et économiques, sans oublier ceux qui sont environnementaux. Il apporte un effet vertueux dans chacun de ces domaines, ce qui permettra de construire le logement de demain, sans doute plus résilient. Mais ce mémoire a démontré, dans les limites des statuts juridiques étudiés, l'insuffisance de son développement juridique et financier, ce qui tend à le rendre moins attractif. Sa reconnaissance et son développement semblent pourtant avancer au fur et à mesure, notamment grâce à la loi ALUR et aux associations. Des statuts juridiques opérationnels et adaptés à la destination d'habitat ont été créés, ils comprennent des innovations notables. On constate sans équivoque que ces nouveaux statuts juridiques sont peu utilisés pour la conception d'un habitat participatif. Il s'agit maintenant de les améliorer pour les adapter aux usages, en expérimentant ou en s'inspirant de statuts déjà existants, dans le but de les rendre plus attractifs. Mais il serait également pertinent de s'interroger sur la mesure dans laquelle on envisage le développement de l'habitat participatif tout en maintenant sa richesse d'adaptation aux habitants.

Bibliographie

Ouvrages généraux et manuels

CHOPART Jean-Noël, NEYRET Guy, RAULT Daniel, *Les dynamiques de l'économie sociale et solidaire*, La Découverte, 2006, 294 p.

DEVAUX Camille, *L'habitat participatif, De l'initiative habitante à l'action publique*, Presses universitaires de Rennes, 2015, 394 p.

Le livre blanc de l'habitat participatif, ouvrage collectif d'associations, 2011, 35 p.

POULICHOT Thierry, *L'Habitat participatif, Les divers statuts possibles*, Éditions du puits fleuri, 2018, 280 p.

Travaux universitaires (Thèses)

SERVAIN Pierre, *Faire de l'habitat un espace commun*, Thèse en Sociologie, Université Bretagne Loire, 2020, 501 p.

Articles de revues universitaires

FLEURY Émilie, sous la direction de LEROUSSEAU Nicole, *L'habitat coopératif*, Michel Houdiard Éditeur, 2014, 144 p.

PAUL Élisabeth, RIDDE Valery, *Évaluer les effets des différentes mesures de lutte contre le Covid-19, mission impossible ?*, The Conversation, 05/04/2020, 7 p.

PETITJEAN Antoine, sous la direction de MASBOUNGI Ariella, *Berlin - Le génie de l'improvisation*, Parenthèses Éditions, 2017, 244 p.

Travaux universitaires (mémoires)

DENIS Déborah, *Retranscrire le vivre ensemble durablement, l'apport du géomètre-expert dans un projet d'Habitat Participatif sous le régime de la copropriété*, 2020, 92 p.

JEUDY-QUINQUENEAU Lucie, *L'émergence de l'habitat alternatif dans les médias : quand nos maisons traduisent nos aspirations vers une gouvernance renouvelée*, 2016, 82 p.

Articles de revues professionnelles ou généralistes

BOURDIN Franck et CLERGEOT Pierre, *Habitat participatif, Gagner à vivre ensemble*, Revue Géomètre n°2153, Publi-topex, décembre 2017, 64 p.

Synthèse juridique pour Habitats Participatifs, L'écho du héron, 2020, 38 p.

Étude sur l'habitat participatif et solidaire, Habitat Participatif Ouest, 2015, 100 p.

Sondage OpinionWay pour l'Ordre des Géomètres-Experts, mai 2019.

Sondage IFOP pour Woodeum, *Environnement, bien-être, santé, matériaux. Quelles implications pour le logement de demain ?*, 10/12/2020.

Textes législatifs et règlementaires

Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR).

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN).

Code civil.

Code de commerce.

Code de la construction et de l'habitation.

Entretiens

BILLIET Alexis, directeur général des services de la commune de Pléssé (35) et LOHR Thierry, adjoint municipal à la commune de Pléssé (35), 29/04/2022.

JAN Pierre-Yves, co-président de l'association Parasol35, 18/02/2022.

JEANVRAIN Mathieu, conseiller municipal délégué au logement de la ville de Rennes (35), 23/03/2022.

Webographie

Basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr, <https://www.basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr/?EcollinE>, consulté le 13/05/2022.

Basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr, <https://www.basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr/?CartE>, consulté le 14/06/2022.

Cohesion-territoires.gouv.fr, <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-pour-laces-au-logement-et-un-urbanisme-renove-loi-alur>, consulté le 09/04/2022.

Ecologie.gouv.fr, Site internet du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, <https://www.ecologie.gouv.fr/habitat-participatif-cadre-juridique-habiter-autrement>, consulté le 14/06/2022.

Economie.gouv.fr, <https://www.economie.gouv.fr/facileco/speculation>, consulté le 24/04/2022.

Habitatparticipatif-france.fr, <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?SortirDeLimpasseDeLaGarantieFinanciere>, consulté le 10/05/2022.

Habitatparticipatifvoisinages.fr, Site internet de l'habitat participatif *Voisin'Agés*, <https://habitatparticipatifvoisinages.fr/la-cooperative/foire-aux-questions/>, consulté le 14/06/2022.

Legifrance.gouv.fr, <https://www.legifrance.gouv.fr/>, consulté sur la période du 12/03/2022 au 15/06/2022, cf. : Textes législatifs et règlementaires.

Parasol35.org, <http://www.parasol35.org/habitat-participatif-kesako/>, consulté le 19/03/2022.

Service-public.fr, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F13723>, consulté le 14/06/2022.

Service-public.fr, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610>, consulté le 23/04/2022.

Teddif.org, <https://www.teddif.org/ressources/resilience-territoriale>, consulté le 13/05/2022.

Union-habitat.org, Sondage BVA Opinion pour l'USH, janvier 2022, cité sur <https://www.union-habitat.org/actualites/sondage-bva/ush-les-francais-souhaitent-que-le-logement-entre-dans-la-campagne>, consulté le 12 mars 2022.

Autres documents

Formation Cédis par MAIRE Sébastien, *Stratégies des territoires post-covid : du développement durable à la résilience*, <https://www.youtube.com/watch?v=2no2BYw-Iuo>, 30/04/2020.

Compte rendu de l'atelier « *A la recherche de la propriété collective : les sociétés d'attribution en jouissance (SCIA/SCCC/SAA)* », Rencontres nationales de l'habitat participatif à Nantes, 2018.

Table des annexes

Annexe 1 – Panorama comparatif des statuts d’occupation et conditions des mutations. Source : Coordin’action et Pierre-Yves JAN, co-président de l’association Parasol35, 2018.....	58
Annexe 2 – Extrait des statuts d’une société coopérative par actions simplifiée à capital variable. Source : Site internet de l’habitat participatif nommé « <i>Le Pré Commun</i> », version complète : https://www.leprecommun.fr/wp-content/uploads/2019/05/Statuts-PRE-COMMUN.pdf	59

Annexe 1 - Panorama comparatif des statuts d'occupation et conditions des mutations.

Source : Coordin'action et Pierre-Yves JAN co-président de l'association Parasol35, 2018

Panorama comparatif des statuts d'occupation et conditions des mutations. Version V16_2018_GT-JUFI & P-Y JAN



SHP - Société d'Habitat Participatif

Art. L 200.1 à L.202.11 du CCH (art. 47 loi ALUR)

Location			Coopérative d'habitants		Société d'attribution et d'autopromotion - SAA		SCIA et SCCC	Propriété		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Bailleur privé pers. physique ou morale (par exemple SCI d'investis)	Organisme HLM (USH)	Organisme SEM ou agréé MO d'insertion	« Locative »	« Acquisitive »	Attribution en jouissance = maintien de la société dans la durée	Attribut. en propriété = dissolution société dès la fin de la construction (livraison)	Société de construction et d'attribution. Voir CCH : L-212 & L-213	Copropriété	Lotissement avec ASL - Association syndicale libre	Autres : Indivision ...
Principe			« Individuellement locataire, collectivement propriétaire » - Pas d'équivalence entre le logement occupé et les parts apportées ; possibilité de changer de lot-logement - Cession non-spéculatives des parts (hors-marché)		- La SAA demeure propriétaire de l'immeuble dont chaque associé a acheté et financé son lot-logement. - Les associés sont « simili-propriétaires » à travers l'attribution en jouissance d'un lot privatif déterminé. Les parts sont liées aux lots, d'où l'« attribution ». [En cas de dissolution, ce serait une attribution en propriété => comme 9]	Société de programme, constituée pour la période de conception-construction Deviens copropriété => 9	Société de programme : après livraison, devient une copro => 9 (Sauf qq habitats autogérés qui n'ont pas dissous, ce qui équivaut à => 6)	Une partie privative en droit d'usage exclusif (lot) + quote-part parties communes (Situation courante après VEFA)	Chaque propriété est distincte (lots) et contribue aux équipements communs gérés par ASL	
Occupants			Locataires (sous plafonds si cas d'aides reçues par le propriétaire : Pinel, Anah, prêt PLS,...) + attribution selon priorités sociales	Locataires (sous plafonds : très modeste si prêts PLAI et modeste si PLUS) + conditions sociales	Locataires (plafonds selon prêts : PLAI, PLUS, PLS,) + conditions sociales	Les associés (coopérateurs) doivent être habitants-résidents, sauf dérogation limitée à 3 ans. Dans les logements des associés ci-dessus, peuvent habiter des locataires à durée déterminée. Si des personnes morales de type 1, 2, 3 sont associées, elles disposent de logements loués à durée indéterminée à des habitants-locataires.	La majorité des associés sont des particuliers qui doivent être habitants-résidents. Ils peuvent être non-résidents par dérogation limitée à 6 ans.	Propriétaires occupants ou bailleurs Si programme d'accession sociale : clauses temporaires (une dizaine d'année) sur la condition de résidence principale et sur le reversement des aides si revente.		
Actes & Instances			Bail	Bail	Bail	Statuts / Contrat coopératif / Révision coopérative Assemblée Générale / Charte / Règles de fonctionnement S'il y a des locataires : ils doivent accepter la Charte avant de signer : o soit une convention d'occupation temporaire (durée explicitement limitée) si le logement est celui d'un associé particulier o soit un bail, si logement d'une personne morale de type 1, 2 et 3	Statuts / Etat descriptif de division EDD / Règlement de jouissance	A la dissolution de la société, l'attribution en propriété est effective et la copropriété créée => 9	EDD / Règlement de copropriété Assemblée des copropriétaires : choisit syndicat interne (bénévole) ou syndicat externe	Statuts de l'ASL, qui regroupe les lots et qui gère ce qui leur est commun (et servitudes).
Votes			A noter : des « accords collectifs » sont possibles, négociés et validés par les locataires ou leurs associations. Parmi les questions traitées : parties communes et locaux résidentiels à usage commun.		Vote coopératif : 1 lot = 1 voix	Choix à faire dans les statuts : - ou selon valeur des parts (tantièmes) - ou vote coopératif : 1 lot = 1 voix (sauf pour certains votes de répartition de charges)	SCIA : selon tantièmes SCCC : 1 lot = 1 voix	Selon tantièmes. Cas particulier : le conseil syndical coopératif.	Selon choix des statuts	
Mutations & patrimoine			Possibilité de combiner 1 SCI + 1 asso (associée majoritaire) afin d'éviter spéculation à la revente	A noter : certains organismes proposent des immeubles de plus de 10 ans en « vente hlm » au locataire occupant ce qui le place en copropriétaire => 9	Les parts souscrites (l'apport, par le coopérateur-résident, lui sont remboursées selon indexation ainsi que les parts progressiv. acquises) Le nouvel entrant doit être admis comme associé (adhérer aux statuts, accepter la Charte), ainsi possibilité de rencontre préalable avec associés (en pratique, puisque les associés sont résidents, il s'agit des futurs voisins). L'AG peut refuser un entrant si motif sérieux (et non-discriminatoire) Pacte d'associés ?	L'associé vendeur s'entend sur le prix de son lot-logement cédé, avec l'acheteur entrant. Celui-ci doit devenir lui-même résident. Dérogation pour loger un proche handicapé (valable aussi en 4 et 5)	Le vendeur s'entend sur le prix avec l'acheteur, selon le marché local. L'acheteur reçoit les écrits (actes) sur les servitudes, sur le règlement et les charges de copropriété ou de lotissement. Il peut librement résider ou mettre en location. Si logement adapté au handicap ou à l'âge, une clause objective du règlement pour occupation par le public concerné est envisageable. Si une Charte est annexée aux écrits, elle n'est pas opposable (ni à l'acheteur ni à son éventuel locataire).			

Pacte de préférence?

Annexe 2 : Extrait des statuts d'une société coopérative par actions simplifiée à capital variable.

Source : Site internet de l'habitat participatif nommé « *Le Pré Commun* ». Version complète accessible à l'adresse : <https://www.leprecommun.fr/wp-content/uploads/2019/05/Statuts-PRE-COMMUN.pdf>

Edition d'une copie simple

Page 3

9°) Madame XXXXXX XXXXXX, enseignante de Yoga, célibataire majeure, demeurant à XXXXXX (44200), XXXXXXX le 25 juin 1975.
De nationalité Française.

10°) Madame XXXXXX XXXXXX, Johanna, thérapeute-enseignante, célibataire majeure, demeurant à XXXXXXX
De nationalité Française.

11°) Monsieur XXXXXXXX, animateur socio-culturel, célibataire majeur, demeurant à XXXXXXXX.
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.
Né à XXXXXX (XXXXX), XXXXXX.
De nationalité Française.

12°) Madame XXXXXX XXXXXX, XXXXXX, scénographe, célibataire majeure, demeurant à XXXXXX. XXXXXX.
De nationalité Française.

Agissant en qualité de futurs associés de la société, objet du présent acte,

PRESENCES ou REPRESENTATIONS :

Toutes les personnes ci-dessus identifiées à ce présentes.

TITRE I : FORME DÉNOMINATION OBJET DURÉE EXERCICE

SOCIAL SIÈGE

Article 1. Forme

Il est formé par les présents statuts entre les propriétaires des actions sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société coopérative par actions simplifiée à capital variable régie par les lois en vigueur, notamment par les dispositions de la loi n°411775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, du Livre II du Code de commerce relatives aux sociétés commerciales qui ne lui sont pas contraires et notamment des articles L 2311 à L 2318 ainsi que par les présents statuts.

Jusqu'à la signature des statuts, les associés acceptent la reprise des engagements contractés y compris les factures émises au nom de la future société, à titre personnel ou par l'association Le Préau Commun.

La société ne peut faire offre au public de titres financiers.

Article 2 . Dénomination

La dénomination de la société est : "Le Pré Commun SAS Coopérative à Capital Variable".

Dans tous actes et documents émanant de la société, cette dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société coopérative par actions simplifiées (ou S.A.S.coopérative) à capital variable ».

Article 3 . Objet

Objectif général de la société

Le Pré Commun SAS Coopérative à Capital Variable a pour objectif de faire vivre un habitat participatif, intergénérationnel, solidaire et écologique dans un esprit non lucratif. L'intérêt économique poursuivi ici n'est pas la recherche de profit financier mais plutôt d'un retour sous forme d'économies (loyers et charges faibles) et d'amélioration des services liés à l'habitat dans un but de Développement durable.

Elle soustrait durablement ces logements et le capital de la Société à la spéculation.

Ses membres sont impliqués dans la conception et la gestion des lieux de la coopérative.

Au sein du Pré Commun et tout au long de la durée de la société, les associées partagent et mettent en oeuvre leurs convictions :

- sobriété énergétique et éco-construction
- mutualisation et lien social
- gouvernance partagée et inclusive
- ouverture sur le monde par des initiatives culturelles et/ou sociales

développant le vivre ensemble sur le principe de la solidarité et du partage

Le présent paragraphe fait partie intégrante des statuts. En cas de différend sur l'interprétation des clauses statutaires, cette volonté commune des parties, telle qu'elle est exposée ci-dessus, prévaut.

La société a pour objet de :

- 1/ acquérir, réhabiliter, construire des biens fonciers bâtis ou non bâtis et les entretenir
- 2/ contracter des emprunts dans ce but
- 3/ gérer directement ou indirectement des biens fonciers et immobiliers y compris agricoles,
- 4/ permettre l'accès à du logement social

Sans besoin de gros apport financier initial, l'accès est rendu possible à des personnes ayant capital et revenus très disparates par des mécanismes de solidarité qui sont définis dans le règlement intérieur .

- blocage de la spéculation foncière et financière - lien social et solidarité intergénérationnelle

- propriété d'usage : les habitants sont locataires et gestionnaires, la propriété est collective

- pratique de la Communication Non Violente, de la sociocratie et de tout autre outil de gouvernance inclusif estimé nécessaire par L'AG du Pré Commun

- 5/ favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

- 6/soutenir les activités développées par le Préau Commun, association loi 1901.

La société pourra réaliser tout investissement mobilier ou immobilier, effectuer toutes opérations directes ou indirectes, concourant directement ou indirectement à sa réalisation, se rattachant à l'objet social et utile à son développement.

Dans une perspective de non lucrativité, la totalité des bénéfices de la société sera affectée en réserves impartageables.

Article 4 . Durée et exercice social

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social comprend le temps écoulé entre l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et le 31 décembre suivant. Les actes accomplis pour son compte pendant la période de formation et repris par la Société seront rattachés à cet exercice.

Table des figures

- Figure 1 : Illustration de l’habitat participatif sur le site internet Abricoop, http://abricoop.smeuh.org/?page_id=632, consulté le 13/05/2022.
- Figure 2 : Valeurs et enjeux du mouvement de l’habitat participatif, Le Livre Blanc de l’Habitat Participatif, Ouvrage commun d’associations, 2011.
- Figure 3 : Schéma de conception du projet Écolline, <http://ecolieuengruyere.eklablog.com/ecolline-habitat-participatif-a158417004>, consulté le 13/05/2022.
- Figure 4 : Photographie d’une façade de l’habitat participatif Écolline, <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/explorer/projets/ecolline/>, consulté le 13/05/2022.
- Figure 5 : Tableau non exhaustif des statuts juridiques possibles avant/après la loi ALUR pour un projet d’habitat participatif. Élaboration personnelle.
- Figure 6 : Schéma d’aide à la mise en œuvre de la composante juridique d’un habitat participatif en fonction des besoins, *Les clés de l’habitat participatif*, Audrey Gicquel, illustrations par Thierry Delisle, éditions Yves Michel, 2021.
- Figure 7 : Graphique de l’évolution annuelle de l’indice de référence des loyers, INSEE. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6327279>, consulté le 15/05/2022.
- Figure 8 : Exemple de la composition d’une redevance à une coopérative en tant qu’associé coopérateur. Source : Habitat participatif *Voisin’Ages*, <https://habitatparticipatifvoisinages.fr/la-cooperative/foire-aux-questions/>, consulté le 14/06/2022.
- Figure 9 : Légende des couleurs des tableaux récapitulatifs des avantages et inconvénients en figure 10 et 11. Élaboration personnelle.
- Figure 10 : Tableau récapitulatif des avantages des différents statuts présentés. Élaboration personnelle.
- Figure 11 : Tableau récapitulatif des inconvénients des différents statuts présentés. Élaboration personnelle.
- Figure 12 : Carte des habitats participatifs en France issus de la base de données *Oasis - Habitat Participatif France*. <https://www.basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr/?CartE>, consulté le 14/06/2022.

- Figure 13 : Diagramme circulaire de répartition des statuts juridiques des habitats participatifs recensés par *Oasis - Habitat Participatif France*. Élaboration personnelle, données : base de données *Oasis - Habitat Participatif France*, consulté le 14/06/2022.
- Figure 14 : Évolution des projets d’habitat participatif livrés. Source : RNHP 2021 coorganisées par *Habitat Participatif France* et *Habitat et Partage*.
- Figure 15 : Variation des prix des logements anciens sur un an en France, INSEE. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5386726>, consulté le 14/06/2022.

Quels statuts juridiques et quelles possibilités pour les nouveaux usages de l'habitat participatif ? Théorie et pratique.

Mémoire de Master Foncier C.N.A.M., Le Mans 2022.

RÉSUMÉ

L'habitat participatif est une démarche citoyenne visant à concevoir et à gouverner son habitat collectivement, en fonction des moyens et des valeurs de chaque groupe d'habitants. La loi dite ALUR de 2014 a créé deux statuts juridiques de gestion et d'organisation pour de l'habitat participatif. Ils sont disposés dans le Code de la construction et de l'habitation en tant que sociétés d'habitat participatif. Cependant, les initiatives de création d'habitats participatifs existaient avant la loi ALUR, avec des statuts juridiques différents. Ce mémoire étudie, non exhaustivement, les statuts juridiques possibles à mettre en place avant et après la loi ALUR. Ils sont comparés théoriquement à travers leurs avantages et inconvénients, en fonction des enjeux étudiés en premier lieu. Ces nouveaux statuts juridiques mis en place en 2014 sont-ils, en pratique, adaptés aux usages et aux valeurs des groupes d'habitants qui souhaitent créer leur habitat participatif ?

Mots clés : Habitat participatif, enjeux, statuts juridiques, loi ALUR, développement durable.

SUMMARY

Participatory housing is a civic approach aimed at designing and governing its habitat collectively, according to the means and values of each group of inhabitants. The ALUR law of 2014 created two legal statutes of management and organization for participatory housing. They are arranged in the Building and Housing Code as participatory housing companies. However, participatory housing creation initiatives existed before the ALUR law, with different legal statutes. This dissertation is a non-exhaustive study of the possible legal statutes to be put in place before and after the ALUR law. They are compared theoretically through their advantages and disadvantages, according to the issues studied in the first place. Are these new legal statutes put in place in 2014, in practice, adapted to the customs and values of the groups of inhabitants who want to create their participatory housing?

Key words : Participatory housing, issues, legal statutes, ALUR law, sustainable development.