



HAL
open science

L'habitat participatif: l'immobilier "alternatif" ?

Camille Devaux

► **To cite this version:**

Camille Devaux. L'habitat participatif: l'immobilier "alternatif" ?. Droit de la finance alternative, Bruylant, 2017. hal-01586704

HAL Id: hal-01586704

<https://hal.science/hal-01586704>

Submitted on 13 Sep 2017

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.

L'habitat participatif : l'immobilier « alternatif » ?

En France, depuis une dizaine d'années, on observe l'émergence de projets immobiliers portés par des collectifs d'habitants désireux de « vivre autrement »¹. Ils souhaitent ainsi se regrouper pour concevoir et gérer un ensemble immobilier au sein duquel ils disposent d'un logement privatif et partagent des espaces tels que salle commune, jardin, buanderie, atelier... A ce jour, on dénombre quelques centaines d'opérations concrétisées ou encore en projet, ce qui représente environ 5000 logements.

L'expression générique « habitat participatif » a été retenue en 2010 par les différents acteurs engagés dans ces démarches afin de mettre un terme au flou les entourant (Carriou, 2014 ; Labit, 2015 ; Devaux, 2013). En effet, elles étaient désignées tour à tour par les terminologies « habitat groupé », « coopératives d'habitants », « autopromotion », « habitat coopératif »... Cette diversité entamait largement leur visibilité auprès du grand public comme d'éventuels partenaires institutionnels.

Bien que l'expression « habitat participatif » soit à présent l'expression consacrée, les initiatives font l'objet de diverses définitions, selon les acteurs mobilisés. Ainsi, le mouvement habitant, réuni sous la forme d'une « Coordin'ation d'associations » a construit sa définition², le réseau des collectivités locales pour l'habitat participatif aussi, dans sa charte³, tout comme le réseau des accompagnateurs de l'habitat participatif (RAHP), dans sa charte également⁴. Mais la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014 concourt à en donner une définition plus institutionnelle dans son article L. 200-1 : « *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* ». La loi précise également que les démarches s'inscrivent « dans une logique de partage et de solidarité entre les habitants ».

L'habitat participatif est fréquemment présenté comme une alternative au marché immobilier classique ou encore une « troisième voie » entre logement social et promotion immobilière privée. Peut-il réellement être considéré comme un produit immobilier « alternatif » ? Le cas échéant, au regard de quels critères ? Sa reconnaissance institutionnelle met-elle un frein à ce caractère alternatif ?

Ce chapitre cherchera à répondre à ces questions, au fil de trois parties. Le caractère « alternatif » de l'habitat participatif sera tout d'abord mis en débat à partir de la genèse des initiatives et des motivations qui en sont à l'origine. Ensuite, nous présenterons le processus d'institutionnalisation des initiatives en analysant les avancées contenues dans l'article 47 de la loi ALUR. Enfin, nous verrons que si l'habitat participatif est entré dans la loi, plusieurs incertitudes persistent, sur le plan réglementaire comme des pratiques des acteurs institutionnels engagés dans les projets⁵.

¹ Dans les années 1970, des démarches similaires ont été engagées, nous y reviendrons.

² Se référer à la page « Qu'est-ce que l'habitat participatif ? », disponible sur : <<http://www.habitatparticipatif.net/cest-koilhp/>> (consulté le 31 mars 2016)

³ Se référer à la page : <<http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/autopromotion-habitat-participatif/reseau-national-collectivite-habitat-participatif>> (consulté le 20 avril 2016)

⁴ Se référer à la page : <http://hab-fab.com/images/Documents/RAHP_Charte_120410.pdf> (consulté le 20 avril 2016)

⁵ L'analyse se fonde sur une approche nationale du mouvement de l'habitat participatif et l'étude de quatre scènes locales, choisies pour la diversité de leur configuration : Paris, Toulouse, Strasbourg et Lille. La méthodologie employée repose sur l'observation participante d'une centaine de réunions (réunions publiques, réunions internes aux groupes ou aux associations et réunions institutionnelles) ; la conduite d'une cinquantaine d'entretiens auprès de différents acteurs (habitants, accompagnateurs de groupes, techniciens, élus ; l'exploitation d'un corpus documentaire et de matériaux issus d'Internet

1. L’habitat participatif : aux sources des initiatives

Pour appréhender le caractère « alternatif » de l’habitat participatif, il convient tout d’abord d’entrer dans son histoire et l’origine des initiatives. Il s’agit à la fois de se pencher sur d’éventuels héritages et sur les motivations des groupes d’habitants.

1.1. Des initiatives en « héritage » ?

Dans le paysage de la production du logement, l’habitat participatif reste relativement méconnu. Est-ce à dire pour autant que ces initiatives sont totalement nouvelles ? Peut-on au contraire identifier des filiations entre ces dernières et des expériences du passé ou dans d’autres pays ?

1.1.1. Les héritages « historiques »

Les opérations menées en France peuvent être reliées à différents mouvements ou courants de pensée, que les habitants engagés revendiquent plus ou moins fortement (Devaux, 2015a). En premier lieu, les initiatives peuvent être mises en lien avec le mouvement coopératif dont l’émergence remonte au milieu du XIX^{ème} siècle. Les projets sont nombreux à reprendre l’un de ses principes fondateurs en termes de prise de décision : « une personne = une voix ». Au départ pensé pour le domaine économique, le mouvement coopératif s’est développé à la fin du XIX^{ème} siècle dans le domaine de l’habitation. Aujourd’hui, les sociétés coopératives d’HLM⁶, opérateurs reconnus de la production du logement, fonctionnent toujours sur ce principe.

Ensuite, certains groupes se revendiquent des expériences menées par les Castors, après la deuxième guerre mondiale (Roux, 2014). Ces derniers souhaitaient mutualiser leur force de travail et leurs ressources pour construire des logements, dans un contexte de forte pénurie. Une différence est à faire néanmoins : l’action des Castors avait avant tout vocation à interpeler le gouvernement quant à la crise du logement de l’époque et ne visait pas le développement à grande échelle de l’autoconstruction. A leur différence, les groupes porteurs d’initiatives d’habitat participatif souhaitent que leurs projets se multiplient.

D’autres groupes se revendiquent directement du mouvement autogestionnaire et plus particulièrement des initiatives d’habitat groupé autogéré engagées dans les années 1970-1980. Une centaine d’opérations a pu voir le jour selon des fondements proches de certains groupes contemporains. Une différence importante est toutefois à relever quant à la composition des groupes : les groupes des années 1970-80 rassemblaient pour l’essentiel de jeunes couples avec enfants tandis que les groupes contemporains se veulent plus intergénérationnels.

Par ailleurs, une partie des groupes, dont les membres sont nés après l’âge d’or du mouvement autogestionnaire inscrivent leur démarche dans l’Economie Sociale et Solidaire ainsi que l’éducation populaire. Pour ces derniers, l’habitat participatif est un engagement citoyen.

1.1.2. Des sources d’inspiration à l’étranger

Les sources d’inspiration ou les héritages des porteurs de projet ne sont pas à chercher uniquement en France. En effet, ils sont nombreux à s’inspirer directement d’initiatives engagées dans des pays étrangers. Par exemple, l’association strasbourgeoise Eco-Quartier Strasbourg a été fondée à l’issue d’un voyage en Allemagne, plus particulièrement d’une visite de l’écoquartier Vauban à Fribourg. Les membres fondateurs de l’association ont nourri suite à cette visite l’idée de réaliser un écoquartier à Strasbourg⁷ (Debarre, Steinmetz, 2012). L’association lyonnaise Habicoop est née quant à elle à la suite de voyages réalisés à la fois au Québec et en Suisse (Bacqué, Biau, 2010). Dans les deux cas, des coopératives d’habitation ou de logements existent et ont nourri le projet de l’association. Les pays d’Europe du Nord constituent également une source d’inspiration fréquente.

⁶ Elles constituent l’une des « familles » du mouvement HLM, aux côtés notamment des Offices Publics de l’Habitat et des Entreprises Sociales de l’Habitat

⁷ Constatant le faible soutien de la municipalité au début des années 2000, ils ont finalement fait le choix de se concentrer sur la construction d’un immeuble en autopromotion

De fait, les contextes de chacun de ces pays diffèrent en plusieurs points et ne permettent pas d'évoquer « l'importation » de tel ou tel concept. Néanmoins, les initiatives françaises peuvent être pour une part d'entre elles mises en lien direct avec des démarches menées à l'étranger.

L'émergence des projets d'habitat participatif en France repose finalement sur un faisceau d'héritages et de sources d'inspiration. Ces derniers, toutefois, ne se recoupent pas nécessairement au sein des différents groupes.

1.2. Les motivations à l'origine des projets d'habitat participatif

Si les projets d'habitat participatif peuvent tirer leur origine d'expériences du passé ou à l'étranger, ils reposent sur un ensemble de motivations qui permettent de déceler plusieurs traits communs. Néanmoins, ces motivations révèlent aussi que l'habitat participatif doit se lire au pluriel : chaque projet est différent (Bacqué, Biau, 2010). Dès lors, l'ampleur des alternatives proposées est elle aussi variable.

1.2.1. Un projet social

C'est la question sociale qui constitue l'un des premiers traits communs aux initiatives. Cette dernière prend plusieurs formes (Devaux, 2015b).

Elle relève tout d'abord de l'investissement des habitants dans les démarches et à cet égard, l'une des premières motivations des futurs habitants a trait au réinvestissement de la sphère « habitat ». Ils souhaitent disposer d'un logement en adéquation avec leurs besoins, qui ne relève pas d'une offre standardisée. Ils ont ainsi la volonté de définir une grande partie sinon l'ensemble du programme architectural, logement privatif comme parties communes. Cette volonté peut également aller jusqu'à l'autoconstruction de tout ou partie du programme. Cette participation – en commun – à la conception d'un ensemble immobilier se distingue nettement de la maîtrise d'ouvrage « classique » telle que pratiquée en France où les habitants – à l'exception de ceux qui font construire leur maison – n'interviennent dans le processus qu'en dernière instance.

La participation ne se limite pas à la conception du logement : il s'agit aussi d'être acteur sur le long terme et au quotidien de son lieu d'habitat, en prenant part à l'ensemble des décisions, dans la plupart des cas selon les principes coopératifs « une personne = une voix ». Cette gestion démocratique distingue donc les projets d'habitat participatif des copropriétés classiques où le nombre de voix est proportionnel à la valeur du bien.

De nombreux groupes d'habitants souhaitent également mettre en œuvre la mixité sociale sous toutes ses formes : en termes de revenus, de générations et de statuts d'occupation. Le mot-clé des projets étant la « diversité ». En cela, les initiatives contemporaines prennent, en théorie du moins, le contrepied des initiatives d'habitat groupé des années 1970-1980. Cette attention portée à la mixité sociale n'est toutefois pas l'apanage de tous les groupes d'habitants. Elle est particulièrement forte pour les porteurs de projets de coopératives d'habitants. En termes de montage, elle se traduit souvent dans des opérations qui associent les organismes d'HLM, pour des questions de financement notamment.

Enfin, les porteurs de projet espèrent la création d'un lien social fort – qui permette de sortir de l'anonymat propre selon eux à la plupart des immeubles collectifs – et ont plus généralement l'espoir de se sentir moins isolés. Cet aspect est particulièrement important pour les personnes âgées et les personnes seules. Ce lien social est aussi vu comme un moyen de s'émanciper de certains services marchands (ex : garde d'enfants). Au quotidien, c'est aussi l'échange de petits services, le partage et la solidarité qui sont recherchés, tout en préservant l'intimité de chacun.

1.2.2. Un projet écologique

La qualité environnementale, rattachée à la qualité de vie, occupe également une place centrale. Les groupes inscrivent nettement leur démarche au cœur d'une réflexion sur le développement durable

(Debarre, Steinmetz, 2010). Les futurs habitants veulent disposer d'un logement le plus sain possible – conçu avec des matériaux naturels et locaux – mais aussi réduire au maximum leurs déchets. Dans l'idéal, ils souhaiteraient des bâtiments à énergie positive, mais se heurtent souvent aux coûts de ce type d'opérations. En général, ils souhaitent également réduire la place de la voiture et limiter le nombre de parkings liés à leur opération. Ils développent plus largement une réflexion sur leurs pratiques de consommation et prônent les achats locaux et en lien le plus direct possible avec les producteurs. Il s'agit en somme de promouvoir la sobriété énergétique jusque dans les modes de vie (Bresson, Tummers, 2014).

La nature et la biodiversité revêtent une place essentielle pour les porteurs de projet, qui souhaitent par exemple disposer d'un jardin, potager ou non, de toitures et/ou de façades végétalisées, afin de « remettre la nature en ville ».

Notons par ailleurs que de plus en plus de projets d'habitat participatif prennent place en milieu rural ou périurbain. Le projet écologique se traduit le plus souvent dans la volonté de contribuer au développement du territoire d'implantation des démarches.

1.2.3. Un projet économique

Les futurs habitants ont aussi des attendus économiques, justifiés par les difficultés d'accès au logement que rencontrent plusieurs ménages (« *trop petit, trop cher, trop éloigné des services...* »). Toutefois, les ménages qui font reposer leur engagement dans le projet sur la seule perspective de diminuer leur budget logement s'engagent rarement sur le long terme. L'investissement exigé par ces projets en particulier en termes de temps (Roux, 2014) les en dissuadent rapidement.

L'habitat participatif est en tout cas perçu pour une part des groupes comme un moyen d'accéder à un logement de plus grande qualité et à moindre coût. Cette ambition est nourrie par plusieurs éléments. En premier lieu, le partage, fondement des projets : le partage d'espaces permettrait de réduire les surfaces individuelles des logements ; la mutualisation de certains équipements et ressources (voiture, lave-linge, outils...) entraînerait des économies d'échelle ; les échanges de services entre habitants limiteraient le recours aux services marchands. De ce point de vue, les projets viennent percuter le fonctionnement classique des résidences de logement.

Ensuite, des aspects relevant du montage opérationnel en termes d'acteurs et sur le plan juridique offrirait des perspectives d'économies. Dans le cadre des projets sous la forme de l'autopromotion, la suppression du promoteur immobilier – et donc de sa rémunération – entraîne une réduction des coûts. Il s'agit là d'une remise en question forte du marché du logement privé. Par ailleurs, la qualité environnementale poussée des constructions a pour effet de diminuer les charges. Sur le plan du montage opérationnel toujours, la prise en charge par les groupes d'une partie de la construction ou d'éléments de finition contribuerait à faire baisser les coûts. Le montage juridique des projets peut également être directement orienté vers un encadrement des coûts d'accès au logement : c'est le cas des projets de coopératives d'habitants qui reposent sur un encadrement de la spéculation.

1.2.4. Un projet politique

La plupart des projets sont également « politiques » au sens large du terme. Par les réseaux de militance associative comme politique dont sont issus les porteurs de projet, leur initiative ne se limite pas à la conception et à la gestion de leur habitat. Ils s'inscrivent dans un questionnement plus général sur le rapport à la ville et à la décision publique, la place du citoyen, la propriété... Une partie d'entre eux cherche à éviter toute forme de spéculation autour du logement, et donc à sortir l'habitat d'une logique de « rentabilité » tandis que d'autres se satisfont d'un fonctionnement plus classique. De fait, les montages retenus diffèrent. Une partie des groupes fait également reposer son projet sur un montage sous la forme de propriété collective, dénonçant le caractère individualiste de la propriété en France. Il s'agit là d'une rupture avec l'idéologie dominante.

Ce caractère politique des projets est naturellement variable selon les initiatives et les registres d'engagement des futurs habitants. Il faut cependant noter que dans leur très grande majorité, ils

estiment que leur engagement dans les projets d'habitat participatif relève d'une démarche globale, dans laquelle il s'agit d'unifier luttes sociales, luttes économiques et luttes quotidiennes.

Les projets se veulent en majorité ouverts sur le quartier, leurs participants refusant de s'inscrire dans une logique communautaire. Les futurs habitants cherchent en effet à mettre à disposition des habitants du quartier certains de leurs équipements (salle commune, bibliothèque...) ou souhaitent que leur projet soit porteur d'une initiative touchant l'ensemble du quartier : point de distribution d'une Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne (AMAP), station d'auto-partage, jardin partagé...

Les valeurs qui régissent chacun des projets sont généralement consignées dans une charte ou dans un document dont l'objet est une présentation globale du projet. Tout ménage désireux de participer au projet doit en accepter les termes.

Ainsi, selon les projets, on constate que leur dimension alternative et leur caractère innovant est plus ou moins fort. Toutefois, la loi ALUR ne vient-elle pas lisser cela, en institutionnalisant l'habitat participatif ? Que permet-elle réellement ?

2. L'entrée de l'habitat participatif dans la loi

Depuis mars 2014, l'habitat participatif a fait son entrée dans la législation. Cette entrée marque l'aboutissement d'un processus engagé près de 10 ans auparavant. Si elle repose sur une collusion entre militants associatifs et politiques (Carriou, D'Orazio, 2015), elle relève également d'une adéquation entre les fondements de l'habitat participatif et les normes et enjeux de l'action publique en matière de logements (Devaux, 2016).

2.1. Une co-construction législative

Préalablement à l'énoncé des avancées législatives, le processus d'élaboration de la loi ALUR mérite à notre sens d'être rappelé car il éclaire les enjeux actuels du développement de l'habitat participatif.

Le processus d'élaboration de l'article 47 de la loi ALUR repose sur une co-construction entre plusieurs acteurs et au premier chef les représentants du mouvement habitant qui s'est traduit dans la tenue d'ateliers de concertation nationale. Le lancement de ces ateliers est rendu public lors des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif à Grenoble en novembre 2012. Par un message vidéo, Cécile Dufлот, Ministre du Logement, annonce : « *Si nous voulons donc faire de l'habitat participatif un mode de production du logement à part entière, et un mode d'accès sociale à la propriété réellement efficient, nous devons donner à ce secteur une légitimité législative et réglementaire [...] C'est pourquoi j'ai souhaité lancer une démarche de concertation, qui visera à émettre des propositions concrètes, pour alimenter la grande loi logement qui sera présentée au premier semestre de l'année 2013, dont un chapitre sera consacré aux nouvelles formes de propriété et à l'habitat participatif* » (Ministre du Logement, message vidéo, réunion publique, novembre 2012).

L'ambition est donc énoncée – alimenter la loi « Urbanisme-Logement »⁸ – comme la méthode – une conception collective, sous forme d'ateliers techniques. Cinq ateliers seront organisés. Lors du cinquième, les acteurs-habitants ont été invités à réagir à la rédaction d'un premier projet de loi, qui leur avait été transmis moins de 48h auparavant. Ceux-ci sont parvenus dans ce laps de temps à décrypter l'ensemble du projet et à identifier les différents points nécessitant des approfondissements ou qui étaient à retravailler. Ils ont ainsi commenté au fil de l'eau le texte, en reformulant des passages ou en questionnant directement certains de ses aspects. Le Ministère a annoncé qu'il retravaillerait ces différents points, en association avec les acteurs-habitants, invités à poursuivre le travail engagé. Des groupes de travail qui s'étaient constitués en parallèle des ateliers ont continué à alimenter le travail de concertation. Les échanges que nous avons pu avoir avec les représentants habitants présents donnent à voir une certaine satisfaction et le sentiment d'avoir été réellement partie prenante de la démarche. Il

⁸ Intitulé premier de la loi ALUR

faudra toutefois attendre mars 2014 pour que la loi soit promulguée et que cette dernière marque l'entrée dans la législation de l'habitat participatif.

2.2. Les apports de la loi ALUR⁹

La loi ALUR offre plusieurs avancées significatives à la cause de l'habitat participatif.

2.2.1. Une « définition » et une reconnaissance législative

En premier lieu, elle concourt à définir les initiatives d'habitat participatif. Notons d'ailleurs qu'au cours du processus de concertation, les représentants des habitants ont largement amendé la première définition proposée par les services, la jugeant trop « imprécise » et ne permettant pas de garantir les fondements idéologiques des démarches. Ainsi, l'article L. 200-1 du Code de la Construction et de l'Habitation définit l'habitat participatif.

La loi ALUR instaure également l'existence de deux statuts juridiques, « sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi ». En effet, les projets d'habitat participatif peuvent reposer sur d'autres montages et notamment les SCCC, les SCIA ou les SCIAPP. La loi crée donc les sociétés d'autopromotion et les sociétés coopératives d'habitants.

Ces deux types de sociétés présentent plusieurs caractéristiques communes :

- elles peuvent prendre la forme civile ou commerciale, la responsabilité des associés étant dans les deux cas limitée à l'apport en capital
- toute structure existante peut adopter l'un de ses deux statuts sans création d'une personne morale nouvelle
- l'objet d'une société d'habitat participatif est strictement limité à un même programme et à un même ensemble immobilier. C'est là une différence avec les coopératives d'habitation suisses : une même coopérative peut gérer plusieurs immeubles. C'est le cas de la CodHA de Genève.
- l'activité et les services peuvent concerner des tiers non associés selon des conditions fixées par décret
- la place des personnes morales est plafonnée à 30% du capital social ou des droits de vote
- l'Assemblée Générale doit approuver avant l'ordre de services les conditions techniques et financières d'exécution et la répartition du prix de revient global entre les locaux à édifier
- l'Assemblée Générale adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective. Avant l'entrée dans les lieux, les locataires n'ayant pas la qualité d'associé signent cette charte qui est annexée à leur contrat de bail
- chaque société devra justifier d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble
- une dérogation à l'obligation de résidence principale est possible

2.2.2. Les sociétés coopératives d'habitants

Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable régies par le code de commerce (chapitre Ier du titre III du livre II) et la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération (titres Ier, II, II ter, III et IV).

L'article L.201-1 de la loi ALUR en définit l'objet : « elles ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective ».

Dans le cas de la coopérative d'habitants, la propriété est collective : les coopérateurs sont à la fois locataires – ils versent une redevance mensuelle – et associés de la société. C'est un contrat coopératif qui confère à l'associé coopérateur un droit de jouissance sur un logement. Il fixe également le montant de la redevance, qui se compose d'une fraction locative et d'une fraction acquisitive. Notons qu'à son départ, le coopérateur pourra récupérer ses apports initiaux, indexés selon le coût de la vie et

⁹ Cette partie s'inspire des travaux de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM ainsi que de la Coordin'action des associations.

donc indépendants de la valeur du marché. Selon les cas, il pourra récupérer une partie des parts acquises.

La société gère les remboursements et les cessions de parts sociales et elle prévoit la mise en place de provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance.

Par ailleurs, la loi oblige l'Assemblée Générale à adopter un règlement fixant les modalités de répartition des charges des services collectifs et éléments d'équipements communs. Elle ouvre par ailleurs plusieurs possibilités : elle autorise l'accès aux services par des tiers non associés dans la limite d'un pourcentage du chiffre d'affaires ou du capital ; elle reconnaît la possibilité de parts sociales en industrie correspondant à un apport-travail.

2.2.3. Les sociétés d'attribution et d'autopromotion

Les sociétés d'attribution et d'autopromotion sont des sociétés à capital variable régies par le code de commerce (chapitre Ier du titre III du livre II). L'article L. 202-2 en précise l'objet : « Elles 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. »

Ces sociétés sont plus proches du modèle de l'accession à la propriété. Les familles sont en effet conduites à apporter l'intégralité des fonds correspondants au logement qu'elles occuperont par la suite. Une fois l'immeuble construit, les associations peuvent faire le choix de faire perdurer ou non la société pour la gestion de l'immeuble.

La loi ouvre la possibilité d'une attribution en pleine propriété ou d'une attribution en jouissance et fixe les règles de fonctionnement propre à ces deux possibilités. Dans le second cas, à son départ de la société, l'associé aura la possibilité de revendre ses parts au prix fixé avec l'acquéreur. Néanmoins, le nouvel acquéreur devra être agréé par les autres associés afin de faire perdurer l'esprit initial du projet.

La loi prévoit un état descriptif de division pour délimiter les lots et diverses parties de l'immeuble en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif ; elle gère le cas des associés défaillants et des retraits d'associés ; elle organise le fonctionnement de l'AG et prévoit l'adoption d'une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble et notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective ; elle autorise la société à se porter caution pour la garantie des emprunts contractés par les associés.

2.2.4. La participation des organismes d'HLM

La loi ALUR établit plusieurs dispositions concernant les organismes d'HLM. Ces derniers peuvent assister à titre de prestataires de services les sociétés d'habitat participatif. Ils peuvent également souscrire ou acquérir des parts dans les sociétés d'habitat participatif. Dans ce cas, cette participation ne peut excéder 30% du capital social ou des droits de vote et la part des logements détenus en jouissance est proportionnelle à ce pourcentage.

De plus, la loi introduit un dispositif permettant aux commissions d'attribution de logements de prendre en compte la spécificité des logements locatifs sociaux présents dans des sociétés d'habitat participatif. Ainsi, la proposition d'attribution d'un logement locatif social s'accompagne de la remise d'une copie des statuts de la société d'habitat participatif et des annexes portant sur la participation des futurs habitants et sociétaires à la vie de ladite société. Le refus ou le défaut d'attestation de transmission de ce document vaut refus par le locataire de la proposition d'attribution du logement.

3. Les incertitudes quant au développement de l'habitat participatif

La promulgation de la loi ALUR ne met toutefois pas fin à plusieurs incertitudes, juridiques et opérationnelles.

3.1. Des décrets d'application qui tardent

Comme évoqué précédemment, la loi ALUR a été promulguée en mars 2014. Toutefois, son application nécessite la publication de nombreux décrets, comme l'indique l'échéancier de mise en application de la loi (mis à jour le 16/03/16). Notons toutefois que l'article 99 de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques apporte un ensemble de précisions. Le Code de la Construction et de l'Habitation est modifié sur les points suivants : la charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble (art. L200-10) ; le droit de jouissance des tiers – organismes d'HLM, SEM... – (art. L200-4) ; la possibilité pour les associés ou les héritiers et légataires de conclure une convention d'occupation temporaire du logement au profit d'un tiers (art. L200-9-1, nouvelle disposition) ; l'objet des coopératives d'habitants (art. L201-2) ; la conclusion et la cessation du contrat coopératif (art. L201-9) ; l'objet des sociétés d'attribution et d'autopromotion (art. L202-2) ; les règles en cas de décès d'un associé de ces sociétés (art. L202-9-1, nouvelle disposition).

Fin avril 2016, un seul décret d'application de la loi ALUR est paru. Ce délai peut être attribué à plusieurs facteurs : départ de la Ministre porteuse de la loi ALUR – Cécile Duflot – remplacée par Sylvia Pinel, moins sensibilisée à la question et évolution du cabinet ; priorité gouvernementale tournée vers d'autres sujets ; travail nécessaire de concertation entre les services notamment pour aboutir à leur rédaction... L'échéancier, bien que mis à jour début avril 2016, indique que les objets restant feront l'objet d'un décret en janvier 2015. Annoncés à plusieurs reprises, ils sont néanmoins attendus avant l'été 2016.

Le décret du 21 décembre est un décret général¹⁰ qui couvre plusieurs objets :

- les conditions dans lesquelles les sociétés d'habitat participatif et les sociétés d'attribution et d'autopromotion peuvent développer des activités et offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés.
- le plafond du chiffre d'affaires provenant des activités réalisées avec des tiers non associés.
- les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble de la société coopérative et de la société d'attribution et d'autopromotion. De ce point de vue, deux durées ont été retenues : 3 ans pour une coopérative d'habitants et 6 ans pour une société d'attribution et d'autopromotion.
- les conditions de dérogation au principe selon lequel les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées avant l'attribution en jouissance des logements.
- l'évaluation forfaitaire par les statuts du montant des frais et charges occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion d'un associé.
- la constitution des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance par la société coopérative d'habitants.
- l'évaluation forfaitaire par les statuts du montant des frais et charges occasionnés à la société par la démission ou l'exclusion d'un associé pour les sociétés d'attribution et d'autopromotion

18 nouveaux articles sont créés dans la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation. L'Agence Nationale d'Information sur le Logement a réalisé une analyse juridique de l'ensemble du décret auquel le lecteur pourra se reporter¹¹.

La publication de ce décret est toutefois loin d'achever la mise en place du dispositif réglementaire nécessaire au développement de l'habitat participatif. Trois autres décrets sont à venir : l'un relatif à la nature et aux modalités de la garantie financière d'achèvement de l'immeuble, un autre à l'apport en industrie et le dernier concernant la révision coopérative. Le décret sur la garantie est très attendu des groupes d'habitants qui assurent eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage du projet. En effet, si les groupes ont prévu de confier la mission de promotion à un opérateur de logement qui apporte sa garantie, ils peuvent utiliser dès à présent les dispositions de la société d'attribution et d'autopromotion. En

¹⁰ Le décret peut être consulté à cette page :

<<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/12/21/ETLL1510673D/jo/texte>>

¹¹ ANIL, *Analyses juridiques 2015*, disponible sur : <<http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2015/societes-dhabitat-participatif-modalites-de-fonctionnement/>>

revanche, s'ils souhaitent assurer eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage, le décret relatif à la garantie est indispensable.

3.2. Des enjeux plus globaux

Le développement à plus grande échelle de l'habitat participatif ne passe pas seulement par les décrets et la législation. Les projets se heurtent en effet à un ensemble de contraintes opérationnelles d'une part et liées aux représentations et pratiques des différents acteurs d'autre part.

3.2.1. Des questions de financement

Un ensemble d'obstacles a trait à des questions de financement. Si la question de la garantie financière d'achèvement en est un aspect, d'autres restent à lever. En premier lieu, l'une des problématiques centrales a trait au financement des espaces communs. Comme il n'existe pas de produits financiers spécifiques à ces espaces qui représentent au minimum 10% de la surface des opérations, leur coût peut rapidement être élevé.

Ensuite, si certains groupes sous la forme de sociétés d'autopromotion cherchent à obtenir des emprunts collectifs, les banques privilégient dans la plupart des cas le recours aux emprunts individuels. Les banques justifient ce choix par le fait que la société d'autopromotion n'a pas d'expérience de promotion – et donc pas de solidité financière. Elles classent donc les sociétés dans la catégorie des promoteurs occasionnels, catégorie pour laquelle les conditions d'accès aux prêts sont généralement drastiques. Aussi, des emprunts individuels sont privilégiés. Mais un autre problème se pose, relatif au statut de la propriété. Dans une opération immobilière classique, l'une des garanties que peut demander la banque relève d'une hypothèque sur la propriété du logement, la banque peut en dernier recours et en cas de défaillance de l'emprunteur devenir propriétaire du logement. Or, dans certains montages, les logements ne sont attribués qu'en jouissance et non en pleine propriété. Cela rend donc caduque la possibilité de faire jouer la garantie sous forme d'hypothèque.

Pour dépasser ces difficultés, certains groupes envisagent de recourir à la finance participative. Une SCIC a même été créée pour permettre de financer les postes les plus problématiques. Cette dernière, Cofinancements notre habitat, a deux objectifs : assurer le portage financier des périodes pendant lesquelles : le terrain doit être réservé ou même acheté, alors que le groupe n'est pas encore totalement constitué, ou qu'une des familles souhaite se retirer (période de construction ou dans la vie future de l'habitat groupé) et assurer le financement des locaux communs sans remboursement du capital, pendant des périodes de 7 à 10 ans pour donner du temps aux groupes pour dégager de la capacité d'endettement¹². Néanmoins, la SCIC n'est parvenue à lever que 200 000 euros, ce qui est insuffisant pour le démarrage de son activité.

Les coopératives d'habitants sont elles aussi confrontées à un obstacle : leur modèle économique est proche de celui du logement social, c'est-à-dire que les projets sont financés sur fonds propres à hauteur environ de 20%, le reste étant couvert par un emprunt sur une quarantaine d'années. Si les organismes d'HLM ont généralement un parc de logements leur permettant d'équilibrer leurs opérations et de faire face à des cas de vacance, d'impayés ou de travaux lourds, la coopérative d'habitants doit elle faire face à ces risques à l'échelle de l'immeuble seul. C'est la raison pour laquelle des garanties d'emprunt auprès des collectivités sont souvent requises.

3.2.2. L'habitat participatif : des projets qui heurtent les représentations et les pratiques

Un ensemble d'obstacles est lié à la spécificité de l'habitat participatif au regard des opérations de logements traditionnels.

En premier lieu, ce sont des opérations du temps long. Les groupes d'habitants souhaitant participer à la conception, cela implique de leur part un temps de réflexion et d'appropriation des mécanismes opérationnels. Cela écarte de fait les ménages qui n'ont pas la possibilité d'attendre plusieurs années

¹² Pour plus d'informations sur cette SCIC, se reporter à <<http://www.scic-cnh.fr/qui-sommes-nous/ses-champs-d-action>> (consulté le 21 avril 2016)

avant d'accéder à un logement plus en adéquation avec leurs besoins. L'accès à des ménages modestes est limité par un autre aspect : le fonctionnement des commissions d'attribution de logement social. Ces dernières se tiennent en général quelques semaines avant la livraison des logements. Dès lors, les ménages concernés ne peuvent plus prétendre à une réelle participation dans la conception. Autre point, d'ordre réglementaire : il est impossible d'attribuer un logement social à un ménage de manière dérogatoire. Dit autrement, un bailleur social ne peut garantir à un ménage relevant du logement social qu'il bénéficiera bel et bien du logement qu'il aura contribué à concevoir. Les critères d'attribution sont très stricts et il n'est pas possible de privilégier un ménage par rapport à un autre.

La question du temps se pose aussi pour les partenaires institutionnels. Tout au long du processus, la prise de décision collective peut s'avérer très consommatrice en temps : les partenaires sont effrayés par cet investissement en temps et ne sont en majorité pas prêts à se mobiliser « plus » que pour une opération classique. Ces derniers redoutent également les conflits au sein du groupe et les départs éventuels qu'ils peuvent entraîner.

Les partenaires des projets éprouvent également des difficultés à faire évoluer leur posture face à un groupe d'habitants et à les accepter comme des interlocuteurs légitimes. Cela renvoie au principe de double délégation des pouvoirs politiques et d'expertise : les formes de légitimité construites dans le domaine de la production de l'espace ont eu tendance à écarter l'habitant au profit des experts (Zetlaoui-Léger, 2013).

Pour pallier ces difficultés, la figure de l'accompagnateur de groupes d'habitants tend à être de plus en plus fréquemment mobilisée. Ce dernier est pensé comme le garant de la solidité du groupe, un appui opérationnel, en somme une sécurité, à la fois pour les opérateurs peu acculturés aux démarches et pour le groupe dont la fragilité est souvent pointée.

Conclusion

A ce jour, on ne peut affirmer que l'habitat participatif représentera comme certains acteurs le souhaitent au moins 1% de la production de logement (cela représenterait 35 à 40 000 unités par an).

Sur le plan des valeurs et des principes, l'habitat participatif présente un certain nombre d'innovations, qui viennent heurter certaines représentations et pratiques communes. Pour se développer, il nécessite l'engagement de futurs habitants mais aussi d'acteurs institutionnels (organismes d'HLM, banquiers, notaires...).

La loi ALUR vient néanmoins donner une réelle crédibilité aux démarches et a pour ambition de leur apporter une sécurité qui leur a longtemps fait défaut. En créant la société d'habitat participatif, cette modalité de production de logement qui place au centre les futurs habitants se voit reconnue. Toutefois, le processus législatif partage un trait commun avec les projets : il prend du temps ! En effet, bien que promulguée en mars 2014, la loi ALUR ne s'accompagne pas de l'ensemble des décrets. On peut néanmoins faire l'hypothèse que la nomination récente d'Emmanuelle Cosse au Ministère du Logement pourrait donner un coup d'accélérateur à leur rédaction, cette dernière étant nettement plus sensible au sujet que son prédécesseur.

Il n'en demeure pas moins vrai que les aspects réglementaires et législatifs ne font pas tout. L'habitat participatif doit encore être approprié par les acteurs de la production de l'habitat et du logement, les outils restent pour une part à inventer et les cultures doivent progressivement évoluer. Ce n'est que le temps et la multiplication des retours d'expériences qui pourront offrir à ces démarches « alternatives » un plus large développement.

On constate néanmoins que par petites touches, certains traits de l'habitat participatif viennent irriguer ça et là les opérations. Mais cela pose aussi la question de la récupération des démarches, par la promotion immobilière privée. Certains promoteurs proposent des opérations où les espaces partagés

ne sont pas l'apanage d'une vie collective mais la garantie de « prestations haut-de-gamme ». De ce point de vue, l'esprit de l'habitat participatif semble déjà loin...

Bibliographie

- Bacqué M.-H., Biau V. (dir.) (2010), *Habitats alternatifs, des projets négociés*, Rapport, PUCA, novembre.
- Bresson S., Tummers L. (2014), « L'habitat participatif en Europe », *Métropoles* [En ligne] <<http://metropoles.revues.org/4960>> (consulté le 23 janvier 2016)
- Carriou C., D'Orazio A. (2015), « « L'habitat participatif », quand les institutions militent », *Socio-Anthropologie*, p. 139-154.
- Carriou C. (2014), « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La « coopérative d'habitat Le Grand Portail » à Nanterre (France) », *Espaces et sociétés*, Vol. 1, n°156-157, p. 213-227.
- Debarre A., Steinmetz H. (2010), *Des expérimentations à l'épreuve des négociations : des projets collectifs d'habitat pour un développement durable*, Rapport, PUCA, octobre.
- Devaux C. (2017, à paraître), « L'habitat participatif : vers l'avènement de l'habitat « durable » », *Sciences de la société*.
- Devaux C. (2015a), *L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique*, Presses Universitaires de Rennes, collection « Géographie sociale ».
- Devaux C. (2015b), « L'habitat participatif : vers la démocratisation de la production du logement ? » *Lien social et Politiques*, n° 73, printemps, p. 157-175.
- Devaux C. (2013), « L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique », Doctorat en Urbanisme, Université Paris Est.
- Labit A. (2015), « Habiter autrement pour vieillir autrement. Motivations et engagements de femmes retraitées européennes », *Socio-Anthropologie*, p. 55-70
- Roux N. (2014), « Habiter autrement, un autre rapport au temps », *Ecologie & politique* Vol. 1, n°48, p. 37-47.
- Zetlaoui-Léger J. (2013), « Urbanisme participatif », in Casillo I. (dir.), *Dictionnaire critique et interdisciplinaire de la participation*, GIS Démocratie et Participation [en ligne] <<http://www.dicopart.fr/en/dico/urbanisme-participatif>>.