

1 L'habitat participatif à travers les sociétés coopératives d'habitants



Églantine ENJALBERT,
avocat à la Cour,
Cabinet Seban
& Associés,
directeur du Secteur
Logement Social



Émilie BACQUEYRISESSES,
avocat à la Cour,
Cabinet Seban & Associés

L'habitat participatif est la « troisième voie dans la conception et la gestion de logements par rapport aux pratiques de la promotion privée et du logement social »¹.

La notion d'habitat, non juridique, a été vue par certains² comme mettant en exergue le caractère sociologique et humain du logement, d'autant que sa finalité est de permettre aux personnes physiques et dans une moindre mesure à des personnes morales de participer à la conception d'espaces communs de vie, outre celle des logements privatifs.

Selon l'Institut national de la consommation, le but est « vraisemblablement de changer le mode de vie et l'organisation des immeubles, de rendre actifs les habitants et de lutter contre la spéculation »³. Il est un moyen de se réapproprié l'acte de concevoir son habitat et témoigne ainsi du souhait d'un lien social renouvelé et contribue également à la fabrication de la ville au sens large⁴.

La loi du 24 mars 2014 dite « Alur »⁵, a défini l'habitat participatif comme 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 » (CCH, art. L. 200-1, al. 1).

Plus précisément, la loi Alur a doté l'habitat participatif d'un cadre légal et institutionnel en créant deux sociétés : la coopérative d'habitants

« La coopérative d'habitants a pour objet de fournir à ses associés la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective »

et la société d'attribution et d'autopromotion (CCH, art. L. 200-2).

Il sera question de préciser les contours des seules coopératives d'habitants, en examinant les modalités de jouissance des logements (1) et des espaces communs (2).

1. Les modalités de jouissance des logements qui demeurent la propriété de la coopérative d'habitants

La coopérative d'habitants peut être constituée sous toutes les formes prévues par la loi, sous réserve qu'elle adopte la qualité de coopérative. Le statut coopératif est régi par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 qui en pose les principes : « l'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 »⁶.

Elle a pour objet de fournir à ses associés personnes physiques la **jouissance d'un logement à titre de résidence principale** et de contribuer au développement de leur vie collective. Une coopérative d'habitants peut également compter parmi ses associés coopérateurs des personnes morales, sous réserve qu'elles ne détiennent pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote (CCH, art. L. 200-3).

Une coopérative d'habitants ne peut être créée que pour un même ensemble immobilier (CCH, art. L. 200-7).

En premier lieu, cette société, qui se constitue à l'initiative d'un groupe d'habitants composé de manière spontanée ou d'une association, doit élaborer et concevoir le projet d'habitat participatif qu'elle portera. Ainsi, doivent être conçus, souvent pendant plusieurs mois, le projet coopératif et les valeurs communes du groupe, le chantier juridique, le chantier financier et enfin le volet technique et de faisabilité pour qu'ensuite la société acquière des terrains et y construise des immeubles à usage principal d'habitation.

L'associé coopérateur personne physique ou morale est donc lié à la coopérative d'habitants par les **statuts de ladite coopérative** qui constituent le pacte social entre les associés. Ces statuts devront se conformer aux cadres spécifiques codifiés au Code de la construction et de l'habitation (CCH), à la loi du 10 septembre 1947, aux dispositions du Code de commerce sur le capital variable et aux dispositions applicables à la forme sociétaire choisie (civile ou commerciale).

En outre, l'associé coopérateur est lié à la coopérative d'habitants par le **contrat coopératif**, qui est l'acte juridique par lequel, sont définies les modalités dans lesquelles la coopérative confère à chacun de ses associés coopérateurs un droit de jouissance sur un logement. → **Suite page 2**

6. L. n° 47-1775, 10 sept. 1947, art. 1^{er}, portant statut de la coopération.

1. Sociétés d'habitat participatif : *ELnet.fr*, n° 1.
2. M. Pinchaux, *Les nouvelles sociétés de construction* : RDI 2014, p. 282
3. *Habiter en participant : tout savoir sur l'habitat participatif* : *www.conso.net*, 15 janv. 2016.
4. AN, projet de loi n° 1179, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, 26 juin 2013.
5. L. n° 2014-366, 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.