



PANORAMA DES MONTAGES JURIDIQUES EN HABITAT PARTICIPATIF

*Se repérer dans les grands types de montages juridiques utilisés
Novembre 2020*

1. Projets développés en autopromotion par les habitants

Il s'agit concrètement de projets dans lesquels un groupe d'habitant se constitue en maîtrise d'ouvrage en créant une société qui achètera le terrain, contractualisera avec l'équipe de maîtrise d'œuvre et avec les entreprises.

L'objectif de ce mode de production du logement, avec laquelle redémarre la dynamique de l'habitat participatif en France dans les années 2000, vise à permettre la réappropriation citoyenne de l'acte de construire et répond au besoin de créer des logements n'existant pas sur le marché, comportant notamment des espaces partagés. Elle intègre intrinsèquement une réflexion sur les logiques de circulation et de mutualisation favorisant les rencontres et la solidarité.

Ce mode de production implique des compétences et de la disponibilité de la part des futurs habitants : s'il n'est pas simple à mettre en œuvre pour le plus grand nombre, il ouvre de nouvelles portes dans la façon de faire la ville et stimule l'innovation.

1.1 Projets développés en société d'attribution (SCIA, SCCC, bientôt SAA)

Les sociétés d'attribution ont pour objet « la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance » (CCH L212-1). Concrètement, le capital des sociétés d'attribution est constitué de groupes de parts sociales indivisibles attachés à des lots, dont la consistance est définie par un état descriptif de division (EDD) annexé aux statuts.

A ces parts sociales sont liés une obligation et un droit : chaque associé doit obligatoirement répondre aux appels de fonds de la société pour financer la construction, en contrepartie de quoi il se verra attribué son logement en propriété ou en jouissance à la fin de la construction. Pour répondre à ces appels de fonds, les emprunts bancaires immobiliers individuels sont envisageables au même titre que pour l'achat d'un logement classique.

Les espaces partagés de l'habitat participatif sont gérés soit en partie commune, soit dans un lot dédié porté en indivision par tous les habitants.

1.2 Projets développés en coopérative d'habitants permettant d'intégrer du locatif social

La coopérative d'habitant met l'accent sur la propriété collective, la non spéculation foncière, des prises de décision déconnectées du montant des parts sociales détenues par chaque habitant et recherche des solutions pour produire du logement abordable en souscrivant un prêt locatif social.

Le groupe d'habitant crée une société coopérative dont ils sont à la fois collectivement propriétaires par l'acquisition de parts sociales et individuellement locataires au titre d'un contrat de location.

D'une façon générale, les coopératives cherchent à rassembler au moins 20% de fonds propres auprès de ses coopérateurs de façon à pouvoir accéder à un prêt locatif social (PLS) auprès d'une banque. Pour ce faire, la coopérative doit préalablement obtenir un agrément PLS auprès de la DDT ou de l'EPCI délégataire des aides à la pierre et pouvoir justifier d'une garantie (le plus souvent délivrée par une collectivité).

Ces projets sont régulièrement montés en partenariat avec un opérateur HLM de façon à lui déléguer les responsabilités de la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière ou par un achat des logements en VEFA. La coopérative ne porte donc pas le risque lié à l'opération immobilière, délégué à un tiers professionnel, mais uniquement celui de la gestion locative, beaucoup moins important.

1.3 Projets développés en SCI

Certains projets peuvent être réalisés dans le cadre d'une SCI ou d'une copropriété qui présentent l'avantage d'être des modèles plus connus des professionnels de l'immobilier.

Le montage en société civile immobilière (SCI) est fréquent lorsqu'il s'agit de racheter un bâtiment déjà existant, de rénover un corps de ferme... Cette société présente l'avantage d'être un modèle bien connu des professionnels de l'immobilier et est surtout utilisé pour sa souplesse, sa simplicité et sa rapidité de mise en œuvre, nécessaire lorsqu'il s'agit de saisir une occasion qui intéresse le groupe. Il est cependant compliqué pour un particulier d'emprunter pour acheter des parts sociales en SCI car les banques ne prêtent pas faute de pouvoir prendre des garanties. L'emprunt collectif est risqué et les collectifs d'habitants privilégient la coopérative d'habitants (montée sur une société à responsabilité limitée) pour y avoir recours. Ce type de montage mobilise donc essentiellement des fonds propres pour son financement, ce qui limite la taille des opérations et reste un frein pour faire de la mixité sociale. A noter cependant que de nombreux groupes font des péréquations financières entre leurs membres, permettant à des personnes moins dotées d'intégrer un habitat participatif en SCI.

1.4 Projets développés en copropriété

Les projets d'habitat participatif peuvent dans certains cas avoir recours à la copropriété, notamment lorsqu'il s'agit de racheter un bâtiment existant dont les logements sont déjà individualisés au sein d'une copropriété existante. Les espaces partagés sont alors gérés comme des parties communes par la copropriété.

Par ailleurs, certains projets neufs réalisés par un opérateur (organisme HLM ou promoteur) prévoient de l'accession sociale (PSLA) ou de la VEFA. Les habitants sont associés à la conception par une méthodologie adaptée mais le montage juridique est classique et relève de la copropriété.

1.5 Quelques problématiques récurrentes

Difficulté d'accès au financement bancaire et aux assurances : s'agissant de modèles juridiques innovants et reposant sur une maîtrise d'ouvrage habitante, les banques et les assureurs peuvent s'avérer frileux et il convient donc souvent de s'armer de patience et d'adopter une approche très

professionnelle en se faisant accompagner si besoin. Il est heureusement souvent possible de trouver dans ces institutions des interlocuteurs ouverts à l'innovation.

Il est à noter que l'accompagnement de l'autopromotion par des professionnels est un élément important pour limiter la prise de risque que doivent assumer les habitants. Mais le financement de cet accompagnement par les groupes est souvent difficile en début de projet (avant obtention des financements bancaires), alors que la prise de risque est maximale.

2. Projets d'habitat participatif montés par un organisme HLM :

Depuis les années 2000, après l'aboutissement de « premières » opérations réalisées en autopromotion, un des enjeux portés par le mouvement de l'habitat participatif a été de pouvoir démocratiser l'habitat participatif en l'ouvrant aux ménages ayant des revenus plus modestes et n'ayant pas la capacité de devenir propriétaire sans aide ou ne pouvant tout simplement pas prétendre souscrire un prêt bancaire.

Les groupes se sont donc tournés vers les acteurs du logement social français que sont les organismes HLM avec lesquels ils ont créé des partenariats. Les modalités de ces projets s'en trouvent alors modifiées : il s'agit bien souvent d'opérations de plus grandes tailles, dans lesquelles les marges de manœuvre des habitants sont moins importantes mais qui présentent l'avantage de réduire la prise de risque pour les habitants et permettent d'introduire des logements en accession sociale et en locatif social et très social.

Le montage juridique et financier de ces projets est relativement classique mais la méthodologie de gestion de projet est adaptée pour y intégrer les habitants en maîtrise d'usage.

2.1 Les projets en locatif social

Il s'agit d'opérations de logement social dont l'initiative peut venir d'un groupe d'habitants qui va solliciter un organisme HLM, d'une collectivité qui souhaite promouvoir cette forme d'habitat sur son territoire, voir dans quelques cas de l'organisme HLM lui-même. La création et l'organisation du groupe d'habitants se fait autour de cette opportunité et se fait la plupart du temps accompagner par un AMU (assistant à maîtrise d'usage) spécialisé en habitat participatif, rémunéré par la collectivité ou l'organisme HLM.

Les habitants regroupés en association, le bailleur social et la commune vont signer une convention qui définit les modalités du partenariat et de quelle manière le groupe va être associé à la programmation et à la conception des logements.

Les règles du logement social étant très encadrées, les habitants doivent nécessairement être éligibles au logement social, c'est-à-dire ne pas être déjà propriétaire, être sous un certain plafond de ressources et être bien inscrit comme demandeur d'un logement social. Les projets vont utiliser tous les dispositifs de logement social existant : PLAI, PLUS, PLS.

Après la phase de construction, les habitants sont individuellement locataires du bailleur social, mais ils sont également rassemblés au sein d'une association des habitants qui gère la vie collective et les espaces partagés et auquel le bailleur peut déléguer une partie de l'entretien et de la gestion des lieux, notamment des espaces communs.

2.2 Les projets en accession sociale (PSLA)

Il s'agit d'opérations d'accession sociale faisant appel à un partenariat entre le collectif d'habitants une collectivité et l'organisme HLM qui ressemble en tout point à celui décrit ci-dessus pour le locatif social.

Le dispositif utilisé est le PSLA qui permet la location-accession : les futurs habitants doivent y être éligible notamment en termes de plafonds de ressources. Ils signent un contrat de réservation en

amont de la construction et sont d'abord locataires de l'organisme HLM pendant une durée de 6 mois à 2 ans, puis ils lèvent l'option et deviennent propriétaires de leur logement (via la souscription d'un prêt bancaire classique).

Lorsque tous les habitants sont devenus propriétaires de leur logement, l'organisme HLM se retire de l'opération et les habitants gèrent leur vie collective dans le cadre d'une copropriété, le plus souvent associée à une association des habitants.

2.3 Autres montages

La majorité des projets montés en partenariat avec un organisme HLM mixent accession sociale et locatif social.

Il est à noter qu'il existe au moins deux autres dispositifs innovants qui commencent à être mis en œuvre :

- ✓ Bail Réel Solidaire : il s'agit d'un dispositif d'accession sociale dans laquelle le bâti va être dissocié du foncier. Le foncier sera acquis par un Organisme de Foncier Solidaire à qui les habitants paieront une redevance mensuelle pour l'usage du terrain.
- ✓ SCIAPP : Il s'agit d'un dispositif dans lequel l'organisme HLM qui aura construit des logements sociaux va les céder progressivement à ses habitants via un mécanisme d'accession progressive à la propriété de longue durée (sur 30 à 40 ans).

2.4 Quelques problématiques récurrentes :

Dans le cadre de ces projets et en particulier en locatif social, il est souvent difficile de prendre en charge les espaces partagés car les financements du logement locatif social ne sont pas adaptés (l'assiette des surfaces éligibles au financement de la Caisse des Dépôts et Consignation n'intègre pas les espaces partagés) et que le montant des loyers est plafonné. Cela implique soit une péréquation avec des logements vendus en accession qui financeront l'intégralité des espaces partagés, soit un apport en fonds propres supplémentaire de l'organisme HLM, soit des subventions dédiées.

Toujours dans le cadre du locatif social, le respect du cadre légal, qui impose que le choix des locataires se fasse en Commission d'Attribution des Logements (CAL), nécessite des négociations et ajustements avec les réservataires : dans les opérations classiques, les CAL sont organisées au moment de la livraison des bâtiments, ce qui ne permet pas aux futurs habitants d'être associés à la conception des logements et des espaces partagés. Pour associer les futurs locataires plus en amont dans le projet, les bailleurs mettent en place, en accord avec les réservataires des logements sociaux, des processus de pré-attribution qui permettent de sécuriser les habitants candidats à la location sociale en phase amont du projet. Ces pré-CAL doivent être ensuite confirmées par une CAL officielle. Cependant ces adaptations se font aujourd'hui en local et au cas par cas, il n'existe pas encore de doctrine généralisée.

Enfin, il apparaît nécessaire dans ces partenariats de faire appel à une Assistance à Maitrise d'Ouvrage/d'Usage indépendante de l'organisme HLM, tant pour soutenir et organiser la dynamique collective du groupe que pour y défendre la place des habitants. D'une part, les contraintes financières du logement social amènent souvent à réduire ce type de coûts et d'autre part le financement de cet accompagnement est particulièrement utile en amont de la construction (lorsque le risque de non réalisation du projet est encore élevé), voire alors que l'organisme HLM partenaire n'est pas encore identifié. Les habitants aux revenus modestes concernés par ces projets ne sont pas toujours en capacité de financer cet accompagnement.