



PAR  
JEAN-FÉLIX FERRUS  
CORALIE LEVENEUR  
GROUPE IMMOBILIER



## 20. LA PROMOTION DE L'HABITAT PARTICIPATIF

### TEXTES CONCERNÉS

- Loi ALUR art 47
- Création des articles L200-1 et s. du CCH

■ **Un statut propre à l'habitat participatif**  
L'habitat participatif va-t-il se développer ? Tel est en tout cas l'objectif poursuivi par le législateur, qui a décidé (article 47 de la loi ALUR) de le doter d'une définition légale et d'un statut propre avec la création de deux nouvelles formes de sociétés dédiées, le tout inséré aux articles L.200-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

L'habitat participatif se définit 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. »

Il ressort de l'étude d'impact de la loi ALUR qu'une telle démarche – dont l'esprit existe depuis de nombreuses années<sup>1</sup> en France – est déjà bien ancrée et développée dans le Nord de l'Europe, en Suisse ou encore au Québec.

Le mouvement se développe actuellement en France, mais se heurte à l'inadaptation

des moyens juridiques existants. Les attentes de ses partisans sont en effet incompatibles avec ceux-ci : propriété collective, mécanisme anti-spéculatif, prise en compte des espaces communs et possibilité de les exploiter, etc. ne peuvent être garantis par les formes de société existantes.

Partant de ce constat, le législateur a opté pour la création de deux nouvelles sociétés, dédiées à l'habitat participatif : les coopératives d'habitants (L.201-1 et suivants CCH) et les sociétés d'attribution et d'autopromotion (L.202-1 et suivants CCH), qui viennent s'ajouter (et non évincer) aux autres formes sociales offertes par la loi.

“  
L'habitat participatif  
va-t-il se développer ?

”

L'on peut s'interroger sur la nécessité d'étoffer ainsi la palette des outils juridiques : pourquoi ne pas avoir simplement adapté le régime des sociétés existantes par des dispositions spécifiques à l'habitat participatif ? L'idée du législateur était de « créer un cadre juridique correspondant aux caractéristiques et finalités de l'habitat participatif, tout en garantissant une certaine sécurité sur le plan économique et financier pour les concepteurs des projets, qu'ils soient autopromoteurs ou coopérateurs »<sup>2</sup>.

1- V. pour un historique : V. Zalwski-Sicard, Des outils performants pour l'habitat participatif ?, Actes pratiques et ingénierie immobilière, octobre-novembre-décembre 2013 p.1  
2- Etude d'impact de la loi ALUR

Dès lors, la seule adaptation des règles des sociétés existantes n'aurait pas eu le même impact, ne créant pas un statut spécifique pour l'habitat participatif ; l'effet de levier escompté eu peut être alors été moindre.

■ **Dispositions communes aux deux sociétés**  
Plusieurs mesures communes aux deux types de société ainsi créés, ont été regroupées aux articles L.200-3 à L.200-10.

### QUALITÉ DES ASSOCIÉS

Le principe de la constitution des sociétés par des personnes physiques ayant été posé, le législateur ouvre ensuite la possibilité pour des personnes morales d'y participer, en précisant toutefois les modalités de cette participation. Tout d'abord, le texte précise que ces personnes morales ne pourront pas détenir plus de 30 % du capital social ou des droits de vote.

Ensuite, il est prévu qu'en cas d'attribution d'un droit de jouissance à un organisme HLM, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L.481-1 ou un organisme agréé mentionné à l'article L.365-2 ou L.365-4 CCH, le nombre de logements ainsi attribués sera déterminé proportionnellement à la participation de l'attributaire dans le capital social.

L'on précisera ici que la loi prévoit que les futurs locataires d'un logement social devront attester avoir reçu et accepter les termes des statuts et leurs annexes ; à défaut, ceux-ci seront réputés refuser la proposition d'attribution d'un logement social.

### PROTECTION DES ASSOCIÉS

D'autres s'attachent à assurer la protection des associés.  
Ainsi l'article L.200-5 dispose que, par dérogation à l'article 1857 du Code civil, lorsque la société d'habitat participatif est constituée sous forme civile, ses associés ne répondent à l'égard des tiers des dettes sociales qu'à proportion de leur engagement dans le capital.

De même, ces sociétés d'habitat participatif devront avoir un objet limité aux opérations visées par l'article L.200-7 CCH : à l'instar de ce que prévoit la loi pour les sociétés coopératives (L.213-2), le but ici poursuivi est le cantonnement des risques courus par la société et, par voie de conséquence, de ceux de ses associés.

Enfin, en ce qui concerne la réalisation des travaux, l'article L.200-9 CCH prévoit d'une part qu'avant le démarrage des travaux, l'assemblée générale de la société doit avoir approuvé leurs conditions techniques et financières et déterminé les bases de répartition des éléments du prix de revient global pour déterminer le prix respectif des locaux à édifier.

Et d'autre part que la société justifie de l'obtention d'une garantie financière d'achèvement dont les modalités seront fixées par décret en Conseil d'État.

### ACTIVITÉS

Répondant à la demande des partisans de l'habitat participatif, le législateur octroie aux dites sociétés la possibilité de développer des activités et d'offrir des services aux associés ainsi qu'aux tiers – mais seulement à titre accessoire.

### FONCTIONNEMENT

Enfin, l'AG adoptera une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment en ce qui concerne les règles d'utilisation des lieux de vie collective. Cette charte pourra être l'occasion pour les associés de rappeler les valeurs essentielles qui les animent quant à la gestion de l'immeuble (ex : solidarité entre les habitants, habitat sain et écologique, etc.) ; elle sera signée par les locataires, non associés, avant leur entrée dans les lieux.

#### ■ La société coopérative d'habitants

La première société instituée par le législateur est la société coopérative d'habitants, régie par les nouveaux articles L.201-1 et suivants du CCH.

Une telle société a pour objet, aux termes de l'article L.201-2 du CCH, 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 les conditions prévues au présent article (...)* » ; elle peut à cette fin réaliser diverses opérations au rang desquelles l'acquisition d'un terrain ou la construction d'un immeuble à usage principal d'habitation.

Elle est ainsi en adéquation avec l'idée de propriété collective de l'habitat participatif : ne donnant qu'une vocation à la jouissance, et non la propriété du logement, elle assure ainsi le maintien de la propriété au niveau de la société et non des associés.

Pourquoi avoir limité l'objet de cette société à la résidence principale des associés ? La définition de l'habitat participatif vise certes « leurs logements » et « leur habitation », toutefois le concept d'habitat participatif pourrait également être transposé aux résidences secondaires.

Par ailleurs, cette restriction s'accorde mal avec la disposition de l'article L.200-10 selon laquelle « *les locataires n'ayant pas la qualité d'associés signent cette charte* » : c'est

donc que les associés peuvent ne pas avoir leur résidence principale dans l'immeuble détenu par la société...

Mais alors est-ce à dire qu'il devra s'agir de la résidence principale du locataire, soumettant de ce fait le bail à la loi du 6 juillet 1989 ?

La réponse pourrait être apportée dans le décret en Conseil d'État, qui doit en tout état de cause être pris afin de préciser les dérogations possibles à l'obligation pour les associés d'établir leur résidence principale dans l'immeuble.

À noter, parmi les dispositions régissant la coopérative d'habitants, celles qui entendent répondre aux attentes des partisans de l'habitat participatif :

- La mise en place d'un dispositif anti-spéculatif à l'article L.201-5 du CCH encadrant les modalités de cessions des parts sociales et de retrait d'un associé (notamment en plafonnant le prix maximum de cession ou de remboursement), dont le non-respect est sanctionné par la nullité ;

- La conclusion d'un contrat coopératif prévue par l'article L.201-8 du CCH entre la société et chaque associé avant son entrée en jouissance, aux termes duquel un droit de jouissance sur un logement est accordé à l'associé selon les modalités mentionnées (désignation, charges, redevance, modalités d'utilisation des espaces communs, etc.)

“

L'AG adoptera une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble.

”

- Le sort de l'actif social après dissolution de la société déroge aux dispositions de l'article 19 de la loi du 10 septembre 1947 : sur décision de l'assemblée générale, cet actif est

dévolu « à d'autres coopératives d'habitants régies par le présent code ou à une union les fédérant ou à tout organisme d'intérêt général destiné à aider à leur financement initial ou à garantir l'achèvement de la production de logement » (article L.201-11 du CCH), écartant ainsi toute velléité spéculatrice ;

- La possibilité de procéder à un apport en industrie prévue par l'article L.201-13 du CCH, lors de la phase de construction, de rénovation ou de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heures minimal. Cette disposition permet de valoriser le travail pouvant être fourni par les associés.

#### ■ La société d'attribution et d'autopromotion

La seconde société créée par la loi ALUR est la société d'attribution et d'autopromotion, régie par les nouveaux articles L.202-1 et suivants du CCH.

Son régime reprend pour l'essentiel les dispositions applicables aux sociétés d'attributions des articles L 212-1 et suivants du CCH, avec quelques particularités liées à l'habitat participatif.

Son objet est ainsi « 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 », elle peut pour y parvenir, notamment acheter ou construire un immeuble à usage d'habitation.

Ici encore, la limite de la résidence principale a été insérée, sous réserve des dérogations qui seront définies par décret en Conseil d'État.

L'on relèvera qu'à la différence de la société coopérative d'habitants, il est également expressément prévu que cette acquisition ou cette construction sera faite « en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance ».

On s'éloigne ainsi du concept de propriété collective, de façon définitive lorsque la société a pour objet une attribution en propriété ; de façon moins radicale en revanche lorsque l'attribution se fait en jouissance (le choix entre ces deux modalités devant être effectué dès la signature des statuts de la société).

En conséquence, seront établis un état descriptif de division ainsi qu'un règlement de copropriété en cas d'attribution en propriété ; un règlement de jouissance en cas d'attribution en jouissance. Ces règlements détermineront notamment la quote-part

des charges incombant à chaque associé.

“  
Son régime reprend  
pour l'essentiel les dispositions  
applicables aux sociétés d'attributions.

”

Pour les prises de décisions, le législateur a distingué selon que ces dernières concernent la gestion ou l'entretien de l'immeuble des autres décisions.

Dans le premier cas,

les associés disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses qu'entraîne l'exécution de la décision ; dans le second cas, l'article L.202-8 a prévu la possibilité de choisir dans les

statuts que les voix soient proportionnelles à la participation dans le capital social ou que chaque associé dispose d'une voix.

Quant aux règles de retrait d'un associé, elles sont prévues à l'article L.202-9 du CCH, et diffèrent selon que la société a opté pour une attribution en jouissance ou en propriété.

À noter qu'à la différence de la société coopérative d'habitants, il n'est ici prévu aucun mécanisme de limitation du prix de cession des parts en vue d'éviter la spéculation.

Enfin, l'on soulignera qu'à l'instar des sociétés d'attribution déjà connues du CCH, la société d'attribution et d'autopromotion peut se porter caution hypothécaire à condition que cela ait été prévu par les statuts, et que l'engagement de la société soit limité aux parties de l'immeuble social auxquelles l'associé garanti aura vocation à l'issue d'un retrait ou d'une dissolution ; un décret en Conseil d'État doit préciser les modalités d'application de cette disposition.

Ces mesures seront-elles suffisantes pour promouvoir l'habitat participatif ? Affaire à suivre...