

# Des statuts pour l'habitat groupé

Promise par Cécile Dufflot, ministre du logement, lors des rencontres de l'Habitat Participatif de Novembre 2012, voici la loi ALUR en passe d'être votée. Que propose-t-elle pour l'habitat groupé ?



Photo de Marie-Lan Nguyen, licence CC-BY

Un habitat participatif est un regroupement de personnes et de ménages mutualisant leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un bâtiment géré collectivement par une société dont ils sont fondateurs ou sociétaires. Jusqu'à présent il n'y avait pas de statuts parfaitement adaptés pour ces sociétés. Des solutions multiples ont été utilisées et présentées dans Passerelle Eco : SCI, SCIL, SCIA, CCC, SCA, association etc mais elles présentent toutes des lourdeurs et souvent ne paraissent pas appropriées à l'esprit de ces projets.

Les sociétés d'habitat participatif pourront désormais bénéficier de deux nouveaux statuts : coopérative d'habitants et société d'autopromotion. Nous allons ici les présenter, et voir leurs intérêts et leurs limites.

## Nouveautés

Ces deux nouveaux statuts de société peuvent admettre des personnes morales (par exemple un organisme HLM) comme sociétaires, jusqu'à 30% du capital : elles recevront alors des logements en proportion de leur apport.

- Ces statuts limitent la responsabilité des associés à leur apport dans le capital (alors que dans une SCI, la responsabilité est pro-

portionnelle aux apports de chacun, mais illimitée dans l'absolu, ce qui peut être dissuasif).

- Les projets doivent présenter une garantie d'achèvement des travaux.
- Les habitats groupés existants qui le voudraient peuvent adopter ces statuts.
- Enfin, ces statuts ne peuvent s'appliquer qu'à un seul habitat groupé, avec plusieurs tranches éventuellement : elles ne concourent pas à la création de coopératives d'habitants nationales.

## Coopérative ?

Rappelons les principes des coopératives appliquées à l'habitat :

- une personne = une voix, quel que soit le montant du capital détenu.
- le bâtiment est propriété collective.
- Le coopérateur est à la fois détenteur de parts du capital et locataire de son appartement.

- la valeur du bien sur le marché immobilier est dissociée de la valeur des parts, afin de sortir de la spéculation.



## Les 2 nouveaux statuts :

### 1) Coopérative d'habitants

Réunis en leur sein, les habitants gèrent ensemble et de manière coopérative (1 personne = 1 voix) la construction et la gestion de leur résidence principale dans un même immeuble ou sur un même terrain. Ils y animent des lieux collectifs, selon des modalités qu'ils définissent eux-mêmes en assemblée générale.

Ils peuvent proposer des services à l'extérieur, mais avec un chiffre d'affaire limité : par exemple la location d'une salle polyvalente ou d'un espace enfant, ou des formations pour l'essaimage de projets d'habitat groupé...

Pour couvrir les frais de construction, de remboursement des emprunts et d'entretien, les habitants s'acquittent d'une redevance qui distingue :

- 1) le loyer correspondant à l'usage du bien et aux frais associés ;
- 2) l'acquisition progressive de parts sociales.

Civiles ou commerciales, ces coopératives seront régies par la loi du 10 septembre 1947 sur les coopératives.

Un dispositif anti-spéculatif est prévu, et les sorties de la société seront encadrées afin de sécuriser l'équilibre financier.

### 2) Société d'autopromotion :

Dans ce cas, les biens attribués sont proportionnels à la prise de capital de chaque sociétaire. Par ailleurs, selon ce qui est prévu dans les statuts au moment de la création :

- cette société peut être gérée de manière coopérative (1 personne = 1 voix) ou capitaliste (1€ = 1 vote)
- elle peut ou non se dissoudre à la fin des travaux et reverser la propriété aux habitants individuellement, dans une forme de (co)propriété classique.