

La forme coopérative est bien adaptée à l'esprit des projets d'habitat groupé inspirés par des valeurs de solidarité et de fraternité : propriété collective, lutte contre la spéculation, démocratie interne. C'est un retour sur la loi Chalandon de 1974, qui avait supprimé l'habitat des formes légales de coopération.

L'auto-promotion touchera un public souhaitant gérer le montage du projet, mais soucieux de gérer librement, et en pleine propriété, le bâti une fois celui-ci construit.

Financement et fiscalité

Les SCIA (Sociétés Civiles Immobilières d'Attribution) et les SCCC (Sociétés Civiles Coopératives de Construction) permettent de s'associer pour construire les bâtiments, mais ces 2 structures sont sensées se dissoudre à l'achèvement des travaux, et céder leur capital aux habitants ou à d'autres structures de gestion. Ces transmissions, soumises à l'impôt, entraînent des frais élevés (ou alors des frais de notaire et d'avocat pour éviter cette cession), alors que les habitants et propriétaires réels ne changent pourtant pas, mais simplement de constructeurs deviennent habitants. C'était injustifié et dissuasif. Cette ponction fiscale n'existera plus avec les nouvelles sociétés lorsqu'elles choisiront de perdurer.

Avec d'autres structures juridiques comme les SCI ou les SAS, la propriété de chaque habitant est diluée au sein de la société, si bien que les banques rechignent à concéder des prêts individuels. De plus, les habitants moins aisés n'ont plus accès aux prêts aidés pour l'accès à la propriété, puisqu'avec ces montages, la loi considère qu'ils deviennent propriétaires de parts de société, et non d'un habitat. Avec les nouveaux statuts, les accédants à l'habitat pourront bénéficier des prêts aidés.

Enfin, l'imposition des coopératives est allégée, car lorsqu'il y a des bénéfices (probablement après remboursement des emprunts), ces derniers peuvent être affectés à une réserve imparable, qui sert pour les investissements, le

rachat de parts sociales ou le soutien à d'autres projets, et qui n'est pas imposée.

Avancée des amendements

Habicoop a proposé un amendement pour lutter contre la spéculation, qui a d'abord été rejeté, mais a pu revenir sous une autre forme. L'augmentation de la valeur des parts sociales de ces nouvelles sociétés sera limitée par l'indice des loyers, ce qui la découple du marché immobilier spéculatif.

Pour sa part, Louis-Marie Saglio, membre des Habiles et habitant du Passage, un habitat groupé autogéré depuis 20 ans à Grenoble, a défendu la nécessaire mixité sociale de ces projets. La possibilité pour des sociétés HLM de rentrer dans le capital va dans ce sens là, car elle permettra d'avoir dans un même projet à la fois des propriétaires, des locataires privés et des locataires sociaux, c'est à dire des personnes avec des capitaux ou des revenus très différents.

À l'entrée dans un projet, la question doit pouvoir ne pas être :

**« Combien tu vaudras ? »
mais : « Qu'est ce que tu as envie de partager ?* »**

La mixité sociale est une chose, mais qu'en est il du participatif ? La loi sur la copropriété n'accorde aucun droit aux locataires sur la gestion des parties communes. Louis-Marie a donc défendu le fait que les locataires aient aussi leur mot à dire sur la gestion de l'immeuble au quotidien. Avec les nouveaux statuts, il y aura la possibilité que les locataires puissent participer aux assemblées générales et y avoir leur mot pour tout ce qui concerne la gestion quotidienne. Le cadre légal pour ces droits sera défini ultérieurement, par décret.

« L'habitat participatif interroge notre vision traditionnelle de faire la ville en replaçant l'habitant en tant qu'acteur à part entière de son cadre de vie. » a compris Joël Labbé, sénateur du Morbihan. C'est une porte ouverte à des changements fondamentaux, d'autant que ça se passe bien mieux quand les habitants se sentent responsables de leur chez-eux avec leurs voisins : « Une HLM est autogérée depuis 30 ans à Meylan », dit Louis-Marie Saglio, « et le bailleur n'a jamais eu besoin d'y aller ! ».

Enfin, 2 autres nouveautés seront appréciées :

- La possibilité de créer des parts sociales pour des apports en travail, reconnaissant ainsi la valeur de l'autoconstruction.
- L'adaptation de la garantie d'achèvement des travaux, qui sinon maintient le groupe dans la dépendance aux promoteurs.

Construction d'une loi

Depuis un an, la 'coordination' pour l'habitat participatif, groupe d'associations, de porteurs de projets et de professionnels de l'accompagnement, s'active à faire passer la préoccupation, les besoins et les valeurs des habitants groupés.

Les délégués de cette coordination, réunis en différentes commissions, ont fait un gros travail et d'innombrables allers et retours entre les membres des projets d'habitat groupé et les réunions de représentants des ministères, des banques, assureurs, sociétés de HLM, collectivités locales, notaires, architectes et parlementaires. De nombreux amendements ont été proposés, discutés, parfois adoptés, parfois rejetés.

La loi évolue encore et devrait être promulguée avant la fin 2013.

Jean Luc Girard

* Un groupe-projet qui veut explorer ce thème pourra recourir au chapitre « Balance Privé-Collectif » dans le livre « Faire Ensemble » édité par Passerelle Eco (voir p.51)

Saluons l'ouverture des interlocuteurs institutionnels qui ont bien intégré les propositions pour l'habitat participatif, mais regrettons le peu de cas fait des habitants de yourtes, également visés par la loi ALUR. La loi prévoit en effet la possibilité de définir des zones dérogatoires pour l'implantation de yourtes et autres résidences démontables, mais ces "pastilles" sont soumises à l'approbation du maire et du préfet, et doivent rester "exceptionnelles". Loin de fixer un cadre démocratique, cette loi renforce donc l'arbitraire des autorités locales.

Le collectif "Yourtes Nature" regroupe les différentes associations concernées et demande que les résidences démontables soient simplement soumises à une déclaration préalable, du moment qu'elles respectent la *charte des habitats légers et écologiques* dont voici un résumé :

- Installation démontable et réversible
- Autonomie vis-à-vis des réseaux
- Avec un assainissement écologique.

Le site www.collectifyourtesnature.org présente le concept et une pétition.

Ces choix de vie autonomisants et décroissants sont visiblement trop étrangers à nos notables élus. On peut ouvrir un débat : "Comment faire évoluer cela ?"

