
L'habitat participatif

Publié le 26/05/2016



L'habitat participatif permet à des groupes de personnes de concevoir, construire et gérer eux-mêmes leur résidence principale.

Qu'est-ce que l'habitat participatif ?

Il permet à des groupes de personnes de concevoir, construire et gérer eux-mêmes leur résidence principale. Autrement dit, les particuliers se mettent à plusieurs pour trouver un terrain, concevoir les logements en les accordant aux besoins de chacun, et également favoriser « la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. »

Récemment, avec la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), le législateur a créé deux nouvelles formes juridiques qui peuvent répondre aux besoins des personnes pour réaliser un habitat participatif :

- La Coopérative d'habitants
- La Société d'Attribution et d'Autopromotion

Bon à savoir : Avant le commencement des travaux, la société, qu'elle soit coopérative d'habitant ou d'attribution et d'autopromotion, doit fixer les bases techniques et financières du projet et la répartition des coûts. Chaque société doit justifier d'une garantie d'achèvement de l'immeuble afin de sécuriser l'opération de construction. Les associés en assemblée générale doivent adopter une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble. En cas de location, cette charte doit être signée et annexée au contrat de bail .

Qu'est-ce que la Coopérative d'habitants ?

Dans le cas de la Coopérative d'habitants, la propriété est collective. Le financement du projet est réglé par un emprunt collectif au nom de la coopérative (environ 80% du coût du projet) et par les apports des personnes que l'on nomme « associé coopérateurs ». Chaque coopérateur n'est pas propriétaire d'un bien immobilier mais de parts sociales. En contrepartie de leurs parts sociales, les personnes physiques se voient attribuer la jouissance d'un logement qui doit constituer leur résidence principale. On parle de « société coopératives d'habitants à capital variable »

Une fois le projet livré, la coopérative rembourse les prêts. Le remboursement est réalisable grâce à une redevance versée par les coopérateurs. Le montant de cette redevance ainsi que sa périodicité et ses modalités de révision doivent être prévues dans un contrat coopératif conclu entre la société coopérative d'habitant et chaque associé coopérateur. Cette redevance sert à rembourser le prêt immobilier (appelée « fraction acquisitive ») mais également les charges diverses, les provisions grosses réparations, les vacances et impayés ... (appelée « fraction locative »).

A son départ, le coopérateur pourra récupérer ses apports initiaux actualisés au coût de la vie (et donc indépendant de la valeur du marché) et, selon les cas, une partie de ses redevances « fraction acquisitive ».

Qu'est-ce que la Société d'Attribution et d'Autopromotion ?

La Société d'Attribution et d'Autopromotion est plus proche du modèle de l'accession à la propriété.

Elles ont pour objet 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. Autrement dit, les personnes doivent acheter des parts de la société d'attribution.

Une fois l'immeuble construit, la société est dissoute et un acte de partage est rédigé chez le notaire. Les logements sont attribués à chaque famille en fonction des parts qu'elle possède dans la société. Egalement, un système de gestion est mis en place pour l'immeuble tel que la copropriété, l'association syndicale etc.

En plus de rembourser l'emprunt bancaire, les associés sont tenus de participer aux charges de l'immeuble.

Trois documents doivent impérativement être rédigés pour la validité et le bon fonctionnement de la société : les statuts, l'état descriptif de division et le règlement :

- Les statuts de la société déterminent la société et fixent l'ensemble des règles qui la régissent. Ils optent également pour l'attribution des logements (exemple : sera attribué à Monsieur A, le lot A)

- L'état descriptif de division doit être annexé aux statuts. Il délimite les lots (exemple : le lot A est un appartement de cinq pièces avec toilettes et salle de bains) et diverses parties de l'immeuble en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif (exemple : les fenêtres, volets, caves, greniers sont des parties privatives ; le couloir, l'escalier, le jardin sont des parties communes). S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot.

- Enfin un règlement doit être rédigé. Il délimite les diverses parties de l'immeuble (communes, privatives) et leur destination (Exemple : habitation, commerce, bureaux). Il définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des associés (exemple : un copropriétaire peut faire construire une mezzanine ou un escalier intérieur dans sa partie privative à condition de ne pas toucher à l'aspect extérieur de l'immeuble, ni aux parties communes). Le règlement peut être de jouissance ou de copropriété.

Avant la dissolution de la société, l'associé est propriétaire de parts sociales. Il peut les céder mais seulement si certaines conditions sont respectées. Lorsque la société est dissoute, l'associé devient propriétaire du ou des lots acquis. Il peut alors vendre son appartement ou sa cave via un acte de vente « classique ».