



14ème législature

Question N° : 25611	De Mme Hélène Geoffroy (Socialiste, républicain et citoyen - Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie sociale et solidaire et consommation		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >immeubles collectifs	Analyse > coopératives d'habitants. perspectives.
Question publiée au JO le : 30/04/2013 Réponse publiée au JO le : 28/01/2014 page : 858 Date de changement d'attribution : 07/05/2013		

Texte de la question

Mme Hélène Geoffroy appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé de l'économie sociale et solidaire et de la consommation, sur le concept de coopératives d'habitants. En effet, ce concept propose en mutualisant à la fois les lieux et les moyens, de faire adhérer les habitants à un véritable partenariat de voisinage. Cette mutualisation permet de déconnecter le bien, apprécié *via* les parts acquises par les coopérateurs, des fluctuations du marché de l'immobilier et de s'appuyer sur la mise en valeur des parties communes qui sont un vecteur fort de lien social entre les habitants. Le 6 mai 2010, lors des débats parlementaires sur le projet de loi portant engagement national pour l'environnement, le précédent gouvernement s'était engagé à mener une réflexion sur ce mode d'habitat. Le 28 mai 2010, un groupe de travail interministériel a été mis en place et devait rendre ses conclusions quant à la faisabilité financière et juridique. À cette occasion les promoteurs de ces projets ont été invités à présenter ce concept au regard notamment des expériences étrangères, mais aussi sur deux thèmes : la prévention de la dégradation de la copropriété et la sécurisation des accédants. Depuis, aucunes suites n'ont été données à cette expérience de coopérative d'habitation. En conséquence, elle lui demande quelles mesures le Gouvernement pourrait prendre pour reprendre une étude approfondie de ce concept fort des travaux précédemment effectués et qui ont mis en valeur l'originalité de la coopérative d'habitants.

Texte de la réponse

La crise actuelle du logement a conduit le Gouvernement à s'intéresser à des dispositifs alternatifs aux pratiques classiques de production de l'habitat et à la promotion immobilière traditionnelle. Au nombre de ces dispositifs figure l'habitat participatif et coopératif (autopromotion et coopératives d'habitants). Le développement de l'habitat participatif se fait actuellement dans le cadre de montages juridiques offerts par le droit existant. Les outils juridiques utilisés aujourd'hui comme support pour l'autopromotion et les coopératives d'habitants (sociétés d'attribution, dispositions de la loi du 10 septembre 1947 sur la coopération) ne sont pas adaptés et insuffisamment sécurisés. Ils n'ont, par ailleurs, pas été conçus pour être le support de projets d'habitat participatif, telles que les coopératives d'habitants ou les structures d'autopromotion. C'est la raison pour laquelle figure au titre 1er du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové que viennent d'adopter en première lecture l'Assemblée nationale et le Sénat un chapitre relatif à la création de ces nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif avec l'instauration d'un cadre juridique nouveau pour les sociétés d'habitat participatif coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion. Ces dispositions sont issues d'un travail de coproduction conduit entre l'administration et les acteurs de l'habitat participatif : collectivités, association d'habitants, bailleurs sociaux et

professionnels. Elles définissent un véritable statut de sociétés d'habitat participatif, qui pourront désormais prendre la forme d'une coopérative d'habitants ou d'une société d'autopromotion. Les sociétés coopératives d'habitants auront pour objet de fournir à leurs associés la jouissance de logements et d'espaces partagés. Pour cela elles pourront construire ou acquérir un immeuble ; elles assureront ensuite la gestion et l'entretien de l'immeuble. Un dispositif anti-spéculatif est prévu et les sorties de la société seront encadrées afin de sécuriser l'équilibre financier de la société. Ces sociétés seront autorisées à proposer des services aux tiers, le volume de ces activités étant toutefois encadré. Les associés coopérateurs devront s'acquitter d'une redevance afin notamment de rembourser l'emprunt contracté par la société pour la construction de l'immeuble. Les sociétés d'autopromotion pourront prendre la forme civile ou la forme commerciale et elles auront pour objet d'attribuer à leurs associés la jouissance ou la propriété de logements. Pour cela, elles pourront construire un immeuble. Contrairement aux coopératives d'habitants, ces sociétés pourront donc donner lieu à des copropriétés lorsque les statuts prévoient une attribution en propriété, dès lors que l'un des associés se retire ou bien que la société est dissoute. Si les statuts prévoient une attribution en jouissance, la société aura vocation à perdurer dans le temps. Les sorties de la société seront encadrées afin de sécuriser l'équilibre financier de celle-ci. Ces nouvelles dispositions sécuriseront davantage la gouvernance et les montages juridiques des projets d'habitat participatif tels que les coopératives d'habitants, favorisant ainsi leur développement.