

## **Sociétés d'attribution et habitats participatifs en Maitrise d'ouvrage HLM. Société d'attribution et réalisations en BRS –Note d'intention.**

Les sociétés d'attribution sont régulièrement utilisées par les collectifs d'habitat participatif car elles permettent d'introduire une procédure d'agrément des nouveaux associés garantissant la pérennité du projet collectif dans le temps et des règles de gouvernance spécifiques mieux adaptées aux pratiques de l'habitat participatif que celles régissant les copropriétés. Or lorsque les projets sont portés avec une maîtrise d'ouvrage HLM les premiers retours nous ont alertés sur le fait que les réglementations qui encadreraient les bailleurs sociaux ne leur permettraient de proposer qu'une vente en pleine propriété aux habitants, impliquant nécessairement la mise en place d'une copropriété après la livraison, ce qui s'opposerait à la possibilité de mettre en place une société d'attribution qui pourrait acheter en VEFA pour le collectif habitant.

Si les sociétés d'attribution sont encore peu connues, leurs caractéristiques nous semblent cependant en rendre l'usage compatible avec les obligations des organismes HLM. En effet, une société d'attribution a vocation à se transformer en copropriété après sa dissolution. De ce fait, elle annexe à ses statuts un EDD et un règlement de copropriété, et structure son capital en groupes de parts, chacun associé à un lot identifié de l'EDD. La détention de ces groupes de parts permet aux associés de se voir attribuer le lot qui lui est associé en jouissance ou en pleine propriété. A noter que l'attribution en jouissance d'un lot confère un droit réel à son propriétaire, qui est placé sur le plan fiscal exactement dans la même situation qu'un propriétaire individuel. Les associés d'une société d'attribution sont nécessairement connus au moment de sa création, et au fil des mutations. L'organisme HLM peut donc vérifier qu'il s'agit bien de particuliers éligibles à un dispositif d'accession. Les cessions des groupes de parts, qui suivent exactement les mêmes règles que pour la vente d'un logement dont on serait propriétaire, se font devant notaire, lequel peut garantir le respect des règles liées au PSLA dans la durée.

De même des collectifs souhaitant se structurer en SCIA et garder une propriété sociétaire après la livraison, candidats à un foncier permettant une réalisation en BRS se trouvent confrontés à l'absence de connaissance de ces statuts par les OFS générant un blocage des procédures d'instruction.

Nous souhaiterions engager la réflexion avec tous les acteurs nous ayant manifesté leur intérêt à cette question, afin d'identifier plus précisément les contraintes des organismes HLM ainsi que celles des OFS et de voir ensemble si l'analyse succincte produite ici pouvait être suffisante pour ouvrir les possibles ou si d'autres obstacles que nous n'avons pas identifiés devraient être pris en compte, et le cas échéant voir s'il est possible de les surmonter.

A défaut toutes les formes d'accession à la propriété portées par des organismes HLM ou réalisées en BRS contraignent les collectifs à se trouver, après livraison, sous le régime de la copropriété, limitant et fragilisant leur potentiel d'innovation.

Ces problématiques participent de la nécessité de faire évoluer les pratiques et les représentations concernant la notion de propriété dans l'habitat afin de faciliter le développement de formes sociétaires soutenant un rapport articulant habitat individuel et projet collectif .il est particulièrement important dans les projets d'habitat participatif intégrant de l'habitat inclusif qui ont absolument besoin de sécuriser dans le temps l'intention initiale.