

MONTAGE DE PROJETS JURIDIQUE ET FINANCIER

Les montages juridiques et financiers de l'habitat participatif

Description de l'atelier : Le choix du montage juridique et financier constitue un délicat dosage entre la volonté de transcrire les valeurs du groupe dans la forme de la propriété choisie et la nécessité de rendre faisable le projet en tenant compte de la situation de chacun.

L'atelier propose une exploration pédagogique des

différents statuts juridiques possibles, illustrés pour chacun par des exemples concrets d'habitat groupé, et leur relation au montage financier.

Intervenants : JPierre Levy, SCIC Regain

LES MONTAGES JURIDIQUES POSSIBLES

Lorsque l'on s'investit dans un projet d'habitat participatif, la question du statut juridique et du montage financier se pose invariablement. Il existe une distinction majeure entre ce que l'on souhaitera mettre en place dans son logement, et ce qui sera possible de réaliser.

Il existe quatre formes juridiques possibles :

- la copropriété, qui est le montage le plus classique pour gérer une propriété individuelle au sein d'un collectif ;

- la Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA) : généralement utilisée dans les projets réalisés en autopromotion, elle permet de recourir à des emprunts individuels et est généralement convertie une fois le projet terminé en une copropriété classique.

- la coopérative d'habitants : elle permet de constituer une propriété collective ainsi que de recourir à des emprunts à plusieurs. Les occupants sont locataires du bien.

- le locatif social participatif : le montage s'effectue avec un bailleur social. Cela permet de démocratiser l'habitat participatif qui est ainsi moins cher.

1 – La Copropriété

Choisir de recourir à la copropriété permet de ne pas renoncer aux droits de la propriété individuelle et de déléguer la gestion des espaces collectifs à un syndic ou une association des habitants.

Facile et connu de tous, ce montage n'est toutefois pas à l'abri de la spéculation et des problématiques de groupe. De plus, l'achat d'un terrain peut être compliqué si l'on distingue dès le départ plusieurs propriétaires indépendants.

2 – La SCIA

Une SCIA est une Société Civile Immobilière dont les parts sociales sont attachées à des lots. La Société fait des appels de fonds à ses membres pour financer la construction ; il est ensuite possible, à l'issue des travaux, d'attribuer les lots en propriété (mise en place d'une copropriété) ou en jouissance (conservation de la SCIA ; les sociétaires possèdent des parts sociales).

La SCIA étant portée par un interlocuteur unique, cela peut simplifier l'achat du terrain et la gestion du chantier. En revanche, les responsabilités endossées par les gérants de la SCIA sont importantes ; la double casquette promoteur / particulier peut en outre refroidir les banques qui ne connaissent pas ce type de structure.

3 - La Coopérative d'habitants

La coopérative d'habitants repose sur un contrat coopératif et cherche à privilégier l'accessibilité à tous. La spéculation est limitée : chaque habitant est détenteur de parts sociales qui sont déconnectées du prix du marché immobilier. Les décisions se font selon un principe démocratique, et le financement repose sur un emprunt collectif.

S'il est intéressant à bien des égards, ce montage n'en est toutefois pas moins complexe et nécessite la coopération et la garantie des collectivités.

4 - Le Locatif Social Participatif

L'intervention d'un bailleur social permet de simplifier certaines phases (chantier...) et d'associer dans un même projet accession à la propriété et locatif social. Le bailleur gère le montage financier ; la gestion des locaux est toutefois déléguée à une association d'habitants.

Si ce montage permet d'inclure des ménages ayant de moindres revenus, il est en revanche assez contraignant. En effet, l'habitat devra comporter au moins une quinzaine de logements ; les coûts du foncier devront être réduits ; de même que les fonds disponibles pour la réalisation des espaces communs. De plus, le soutien politique local est indispensable pour pouvoir mener à bien une telle opération.

FAIRE APPEL A DES PROFESSIONNELS

Les montages juridiques conditionnent la forme et le fonctionnement final du projet. Il est donc nécessaire de bien réfléchir en amont aux valeurs inhérentes au groupe.

La loi ALUR de 2014 a permis l'émergence de nouveaux statuts et de nouveaux types de financements. De fait, les acteurs du logement changent de méthodologie et cherchent à favoriser le travail avec les habitants. Parallèlement, de nouveaux métiers d'accompagnateurs de projet émergent, aidant les groupes d'habitants à choisir le montage qui leur conviendra le mieux. Il ne faut pas hésiter à se faire aider !

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Bien réfléchir à l'articulation entre une finalité (comment habiter ?) et le moyen d'y arriver (comment financer ?) pour choisir les statuts d'habitation et de construction qui permettront d'y arriver
- Chaque cas est un cas particulier
- Il n'y a pas de vérité absolue, plusieurs voies sont possibles pour le même but
- Il faut être réaliste sur les moyens et les limites
- Ne pas hésiter à se faire accompagner

DES EVOLUTIONS DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT PARTICIPATIF

La loi ALUR :

- nouveaux statuts
- nouveaux types de financements à venir
- nouveaux types de garanties (imposés / promis)
- (la réforme ALUR n'étant pas encore aboutie n'y réellement portée par le gouvernement, l'état d'avancement actuel amène cpdt à rester prudent)

Du côté des acteurs du logement :

- changement de méthodologie (de paradigme !) pour certains organismes HLM, qui travaillent avec les habitants
- mise en place de nouvelles politiques publiques
- création de nouveaux métiers d'accompagnateur de projet

+ Se référer au pdf de présentation détaillé de l'atelier

CONCLUSION

Il y a beaucoup de raisons différentes de faire de l'habitat participatif. Mais une constante : c'est une autre manière de construire la ville, plus dynamique, plus innovante, plus solidaire. On peut penser qu'un « urbanisme » nouveau s'installera entre les gens, puisque l'habitat participatif modifie à la fois la morphologie urbaine et la morphologie sociale.