

Emilie CARIOU

Doctorante

Université de Brest

EA 3881 - Centre de Recherche en Droit Privé - ISHS

emilie\_cariou@yahoo.com

Proposition de communication : Axe 3 Repenser les formes de propriété.

Titre : L'habitat participatif en France : évolution du contexte juridique

L'insuffisance de logements sociaux, l'accès au locatif privé rendu difficile par une forte augmentation des loyers, la spéculation immobilière croissante depuis une quinzaine d'années qui renforce considérablement les coûts de la construction, un faible taux de mixité sociale et des fonctions dans les quartiers, sont autant de facteurs sociaux et économiques qui poussent de nombreux foyers à tenter de trouver des alternatives en matière d'habitat. Réponse intermédiaire entre le logement social, le logement privé et le logement collectif, l'habitat participatif en est une. Autrement nommé groupé, solidaire, ou coopératif il répond au désir d'habitant d'être acteur à travers son habitat de la protection de l'environnement (limitation des gaz à effet de serre, réduction de la consommation d'espace, gestion économe de l'eau), à la volonté de maîtriser le choix des matériaux, de participer aux choix architecturaux et aux limites de l'habitat individuel (isolement, charges importantes supportées individuellement, taux d'endettement élevé).

Absent pour le moment des dictionnaires et codes juridiques, l'habitat participatif peut néanmoins être représenté comme « tout projet collectif de logements (en accession ou en location – avec ou sans mise en place de logements conventionnés) alliant des espaces privés et des espaces communs, dont les habitants s'impliquent dans la promotion et la gestion (mutualisation des finances, des espaces, des services, du temps, ...) pour créer un lieu de vie solidaire, écologique, adapté et pérenne ». C'est cette définition qui sera retenue pour cette communication dès lors que sera évoqué le terme d'habitat participatif.

Selon le lexique des termes juridiques, le statut est « l'acte constitutif d'une société ou d'une association rédigé par écrit comportant un certain nombre de mentions obligatoires qui posent les objectifs ainsi que les règles de fonctionnement de la société ou de l'association ». Jusqu'ici l'habitat participatif incite les porteurs de projets et les juristes à associer ou imaginer des montages juridiques. Il est ainsi fréquent de voir qu'un groupe-projet possède un double statut : l'un pour l'habitation et l'autre pour la construction ou encore l'un pour les espaces communs partagés et l'autre pour les parties privatives. La particularité de ces statuts construits, pour certains, sur-mesure est qu'ils sont adaptés aux valeurs et principes de chaque groupe. Un panorama des pratiques juridiques existantes sera présenté dans une première partie de l'article. Seront ainsi présentés des données chiffrées permettant de connaître les statuts les plus usités en France. Quelques exemples précis viendront témoigner de la pratique.

Puis il conviendra de s'attacher à la confrontation de la théorie à la pratique. Comme précisé dans la définition donnée précédemment, l'habitat participatif est enclin à développer des mixités. Qu'elle soit sociale, générationnelle, financière ou culturelle il apparaît que certaines formes juridiques les favorisent. Elles seront développées dans un second temps. Enfin compte tenu de l'actualité politique et juridique en la matière, un temps sera consacré au projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), avec l'entrée de l'habitat participatif dans le Code de la Construction et de l'Habitation avec deux types de sociétés : la coopérative d'habitants et la société d'autopromotion.