



**RÉÉH
ABITIER**

**ENGAGÉS POUR LA QUALITÉ
DU LOGEMENT DE DEMAIN**

SOUS LA DIRECTION DE
JEAN-BAPTISTE MARIE

Flammarion

ÊTRE VOISIN ET ASSOCIÉ :

LE LIEN SOCIÉTAIRE

SUPPORT D'IMAGINAIRE EN HABITAT PARTICIPATIF

Pierre Lévy, président et codirecteur de la SCIC Regain (AMO Habitat participatif) et administrateur d'Habitat participatif France

Pour acheter ensemble, puis porter la maîtrise d'ouvrage afin de construire ou rénover leurs logements, les collectifs d'habitat participatif doivent créer une société, qui dans la grande majorité des cas est conservée pour gérer ensuite le projet commun. À la demande du mouvement citoyen, la loi ALUR¹⁶ a ainsi créé deux statuts spécifiques pour les sociétés d'habitat participatif : les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion et d'attribution (SAA). Ces nouveaux statuts répondaient à trois enjeux : reconnaître la possibilité aux habitants de mener leur projet en autopromotion, proposer un autre rapport à la propriété, collectif et non spéculatif, et consacrer la possibilité d'occuper son logement « en jouissance » dans la longue durée. Ces aspects apparemment techniques engagent en réalité une profonde transformation de la gestion collective du logement.

De nouvelles formes de jouissance

Si les SCI (sociétés civiles immobilières) autorisaient déjà la mise en place des conventions d'occupation en jouissance, les sociétés d'habitat participatif ont proposé deux nouvelles variantes : dans le cas des

coopératives d'habitants, la jouissance coopérative, proche de la location mais rendant indissociable la qualité de locataire et de sociétaire ; dans le cas des SAA, l'attribution en jouissance, qui permet à chaque associé de construire un lien direct avec son logement et de lui conférer les mêmes droits que s'il en était directement propriétaire. Dans chacune de ces configurations, il est établi un lien sociétaire qui manifeste l'appartenance au collectif d'habitants et vient compléter le rapport individuel à son logement : l'habitant est (quasi-)locataire et associé, ou bien (quasi-)propriétaire et associé.

Des formes de gouvernance originales

Les statuts de ces sociétés, comme ceux des sociétés antérieures à la loi ALUR qui sont toujours très utilisées par les groupes d'habitat participatif (SAS coopératives, SCIA¹⁷, SCI...), permettent de définir des règles d'administration spécifiques, que l'on ne retrouve ni dans une copropriété, ni dans un immeuble en locatif social. De nombreux statuts de projets d'habitat participatif intègrent par exemple la prise de décision au consentement, méthode très



81 DPI



72 DPI

→ Espaces partagés et lieux de vie communs, logements sociaux
ÉcoVillage des Noés, Val-de-Reuil (27), MOA : Siloge, MOE : Atelier Philippe Madec.



« L'occupation en jouissance et l'établissement d'un lien sociétaire constituent un fort support symbolique du contrat social autour duquel se fédère tout habitat participatif. »

formalisée permettant de faire fonctionner l'intelligence collective et de faire émerger, à partir d'une proposition initiale, une métaproposition « bonifiée » tenant compte au mieux de tous les points de vue exprimés. Ainsi, la SCIA des Colibres à Forcalquier (Alpes-de-Haute-Provence) a intégré ce principe lors de sa création en 2016 et n'a depuis jamais procédé à un vote: cela lui a permis d'éviter la constitution de clivages entre une majorité qui décide et une minorité qui s'oppose, et de faciliter la gestion partagée de ses onze logements auxquels s'ajoutent plus de 200 m² d'espaces communs.

Des modalités de gestion régénérées

Plus largement, le fait d'entretenir un lien sociétaire entre les habitants permet de prendre de la distance avec les inconscients collectifs embarqués dans les structures traditionnelles de gestion du logement collectif, que ce soit celles de la copropriété, qui occultent le lien d'interdépendance entre habitants sur la gestion de leur immeuble et qui draine souvent une culture du conflit et du non-engagement, ou celles qui prévalent dans le logement social, où les habitants sont parfois considérés comme des bénéficiaires passifs aux capacités de régulation collective limitées et dont les relations au bailleur engagent principalement plaintes et récriminations. En conservant la société pendant la phase de gestion, les projets d'habitat participatif s'extraient de ces imaginaires peu propices, et y substituent une culture relationnelle du dialogue, de la confiance et de l'agir-ensemble.

L'occupation en jouissance et l'établissement d'un lien sociétaire constituent un fort support symbolique du contrat social autour duquel se fédère tout habitat participatif, qui place le vivre-ensemble et le lien avec le territoire au cœur de ses priorités. Davantage fondée sur la confiance que sur le lien contractuel, cette nouvelle culture de l'habiter encourage l'inclusion, l'implication de chacun et le sentiment de responsabilité vis-à-vis des autres habitants et du bâti que l'on possède en commun. ■

L'enjeu de l'intégration des nouveaux venus

Ces statuts prévoient également des clauses d'agrément, permettant aux associés de peser sur le choix d'un nouvel arrivant en cas de mutation, celui-ci devant être agréé pour devenir à son tour associé. L'enjeu est triple: vérifier que le candidat a compris la nature collective du projet dans lequel le logement s'intègre, accueillir ce nouvel arrivant qui à travers son agrément se voit signifier par l'ensemble des habitants qu'il est le bienvenu, et conserver au collectif un contrôle sur les équilibres à maintenir en son sein, par exemple afin d'éviter un trop fort vieillissement de la population occupante. La coopérative d'habitants La Maison Oasis, à Lorgues (Var), constituée de sept personnes âgées de 50 à 80 ans, veille ainsi à ce que lors d'un départ le nouvel arrivant vienne rajeunir la moyenne d'âge, afin d'éviter qu'un jour la coopérative compte des occupants trop âgés, ce qui pénaliserait ses capacités d'entraide et de gestion collective.

← Jardins potagers, ÉcoVillage des Noés, Val-de-Reuil (27).

← Les Colibres, logements en habitat participatif (2017), Forcalquier (04), MOA: SCIA Les Colibres, MOE: Atelier Ostraka.

