

PROJET DE LOI

pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

NOR : ETLX1313501L/Rose-1

EXPOSÉ DES MOTIFS

TITRE I^{er} : FAVORISER L'ACCES DE TOUS A UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE

CHAPITRE VII : CREER DE NOUVELLES FORMES D'ACCES AU LOGEMENT PAR L'HABITAT PARTICIPATIF

Le chapitre VII du titre I^{er} du présent projet de loi a pour objet de définir les sociétés d'habitat participatif et de créer deux nouveaux types de société, les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion, répondant à cette définition.

Il vise en cela à constituer un nouveau cadre juridique destiné à permettre à des personnes de se réunir autour du projet de construction ou d'acquisition de l'immeuble qui abritera leurs logements ainsi que des espaces partagés. Ces personnes ont la qualité d'associé et acquièrent donc au préalable des parts sociales de ces sociétés. Elles participent activement à la conception et aux décisions relatives à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, puis le cas échéant, à la gestion des immeubles.

Les sociétés d'habitat participatif pourront notamment prendre la forme d'une coopérative d'habitants ou d'une société d'autopromotion.

Il comprend un seul article, l'article 22.

L'**article 22** a pour objet d'insérer, après le titre I^{er} du livre II du code de la construction et de l'habitation, un titre I^{er} *bis* intitulé « Les sociétés d'habitat participatif ».

Ce titre I^{er} *bis* comporte un article L. 216-1 ainsi que trois chapitres.

L'article L. 216-1 vise à définir dans la loi les sociétés d'habitat participatif comme des sociétés qui permettent à des personnes de s'associer afin de construire l'immeuble qui abritera

leurs logements en participant activement à la conception et aux décisions relatives à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, puis le cas échéant, à la gestion des immeubles.

Le chapitre I^{er} est intitulé « Les coopératives d'habitants » et comprend les articles L. 216-2 à L. 216-13.

L'article L. 216-2 définit les sociétés coopératives d'habitants comme étant des sociétés à capital variable soumises aux titres I^{er}, II, II *ter* et IV de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération et prévoit qu'elles peuvent aussi bien prendre la forme civile que la forme commerciale.

L'article L. 216-3 précise l'objet social de ces sociétés qui est de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de la vie collective. Il ouvre toutefois une possibilité de déroger à l'obligation de résidence principale et renvoie les conditions de cette dérogation à un décret en Conseil d'Etat. Il permet à la société soit d'acquérir l'immeuble, soit de le construire.

L'article L. 216-4 ouvre la possibilité pour les coopératives d'habitants d'offrir des services à des tiers dans un cadre défini.

L'article L. 216-5 prévoit la possibilité pour les statuts d'interdire la cession de parts sociales pendant une durée qu'ils déterminent, un décret en Conseil d'Etat devant déterminer les possibilités de déroger à cette interdiction. Cette interdiction peut notamment être nécessaire pour stabiliser les ressources financières de la société durant la phase de construction et d'appropriation de l'immeuble.

L'article L. 216-6 a pour objet d'encadrer le retrait et l'exclusion des associés ainsi que la cession des parts sociales. Il détermine notamment les prix de cession et de remboursement des parts sociales.

Afin de préserver l'équilibre financier de la coopérative et de permettre un bon état d'entretien de l'immeuble, l'article L. 216-7 prévoit l'obligation pour la coopérative de constituer des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance.

L'article L. 216-8 rend obligatoire l'adoption d'un règlement prévoyant notamment les modalités de répartition des charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun.

Les articles L. 216-9 et L. 216-10 prévoient la conclusion d'un contrat coopératif entre la coopérative et chaque associé ainsi que les modalités de sa cessation. Ce contrat a pour objet de déterminer les conditions de jouissance de chaque associé et notamment de déterminer la redevance dont il devra s'acquitter.

Les articles L. 216-11, L. 216-12 et L. 216-13 instaurent des obligations tenant à l'appartenance de ces sociétés à la famille des coopératives et prévoient également des dérogations à la loi du 10 septembre 1947 précitée.

Le chapitre II est intitulé « Les sociétés d'autopromotion » et comprend les articles L. 216-14 à L. 216-23.

L'article L. 216-14 définit les sociétés d'autopromotion comme étant des sociétés à capital variable qui peuvent aussi bien prendre la forme civile que la forme commerciale.

L'article L. 216-15 précise l'objet social de ces sociétés qui est de fournir à leurs associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale. Il ouvre toutefois une possibilité de déroger à l'obligation de résidence principale et renvoie les conditions de cette dérogation à un décret en Conseil d'Etat. Il décrit le processus permettant d'aboutir à la construction de l'immeuble.

L'article L. 216-16 prévoit qu'un état descriptif de division est annexé aux statuts. Ce document permet un passage sous le statut de la copropriété en cas d'attribution en propriété mais aussi en cas de dissolution de la société lorsque les statuts ont prévu une attribution en jouissance. Il prévoit également qu'est annexé aux statuts un règlement de copropriété ou un règlement en jouissance et que tous ces documents doivent être adoptés avant le commencement des travaux de construction de l'immeuble.

Les articles L. 216-17 et L. 216-18 fixent les obligations des associés relatives au paiement des appels de fonds nécessités par la construction ainsi que les conséquences du non-paiement.

L'article L. 216-19 détermine les droits des associés dans le capital social de la société.

L'article L. 216-20 vise à déterminer les modalités de participation des associés aux charges relatives aux services collectifs, aux éléments d'équipement commun ainsi qu'aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et des espaces communs. Il détermine également les droits de vote pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble.

L'article L. 216-21 détermine les modalités de répartition des droits de vote des associés.

L'article L. 216-22 prévoit les conditions de retrait des associés selon que les statuts de la société prévoient une attribution en propriété ou une attribution en jouissance ainsi que les motifs d'exclusion d'un associé. Il fixe également les conséquences du retrait ou de l'exclusion d'un associé.

L'article L. 216-23 a pour objet de prévoir les conditions de la dissolution de la société d'autopromotion.

Le chapitre III est intitulé « Dispositions communes » et comprend les articles L. 216-24 à L. 216- 32.

Les articles L. 216-24 et L. 216-25 ont pour objet de permettre à des personnes morales de prendre une participation au capital social des sociétés d'habitat participatif et de limiter cette participation. Parmi ces personnes morales, pourront être associés notamment des organismes d'HLM, des sociétés d'économie mixte ainsi que des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion auxquels il devra être attribué un nombre de logements proportionnel à leur participation dans le capital social de la société.

L'article L. 216-26 détermine la manière d'acquérir la qualité d'associé d'une société d'habitat participatif.

L'article L. 216-27 donne aux sociétés d'habitat participatif, par le biais d'une consultation, la possibilité de faire participer les locataires des associés, et notamment les locataires des organismes d'HLM associés, aux décisions de la société.

L'article L. 216-28 a pour objet de limiter la responsabilité des associés à leur apport dans le capital social.

L'article L. 216-29 vise à permettre la transformation d'une société préexistante en société d'habitat participatif.

L'article L. 216-30 a pour objet d'instituer une obligation de souscrire une garantie d'achèvement de l'immeuble pour les sociétés d'habitat participatif ayant pour objet la construction d'un immeuble afin de sécuriser l'opération de construction. Il renvoie à un décret en Conseil d'Etat pour définir les conditions de cette garantie.

L'article L. 216-31 prévoit qu'un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'applications du titre I^{er} *bis*.