



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

MISE AU POINT OPERATIONNELLE DE L'HABITAT COOPERATIF en SCI d'Accession Progressive à la Propriété.

Compte rendu et enseignement d'une expérimentation au long cours

RESUME

**Stéphane Gruet
A.E.R.A**

2015

Subvention P 14 10 n°2101417289

HABITAT COOPERATIF A VOCATION SOCIALE ET PARTICIPATIVE en “SCI d’Accession Progressive à la Propriété”

Organisme pilote : A.E.R.A./ Actions, Etudes et Recherches autour de l’Architecture
5 quai Lombard 31 000 TOULOUSE tél. : 05 61 21 61 19 contact@aera-cvh.org
site AERA : www.aera-cvh.org site dédié Habitat : www.accession-participative.org
Resp. : Stéphane GRUET, tel.05 61 21 79 99 / Port: 06 74 09 81 27 st.gruet@aera-cvh.org

Partenaires HLM initiaux: SA Patrimoine (2006/2009), SA des Chalets, COL, FNSCHLM-USH
Soutiens financiers au programme : PUCA-DHUP, ACSE, DIESES, FDF, FAP

OBJECTIFS DU PROGRAMME : ACCESSION TRES SOCIALE/ PARTICIPATION DES HABITANTS / SECURISATION RESIDENTIELLE / SOLIDARITES DE VOISINAGE / DEVELOPPEMENT SOCIAL DURABLE ET ECONOMIE SOLIDAIRE / RESPONSABILITE, EDUCATION ET CITOYENNETE / MIXITE SOCIALE ET GENERATIONELLE / RENOUVELLEMENT URBAIN

Introduction

Face à la crise de l’accès à un habitat digne et durable des ménages modestes et à la dégradation de l’habitat dans les quartiers de relégation, il s’agissait d’ouvrir en France une piste pour une accession “participative” à la propriété pour ceux qui n’ont pas accès aux crédits, en favorisant par leur participation une réelle appropriation et une valorisation dans le temps.

La « *location coopérative* » a montré par le passé qu’elle permettait aux plus modestes d’accéder à un habitat solidaire et sécurisé par l’acquisition progressive de la propriété de leur logement à mesure du versement de leur loyer. L’engagement des habitants implique, outre une dignité retrouvée, une dynamique, une cohésion, une responsabilité individuelle et collective, et une diversité vivante qui manque cruellement à nos logements locatifs sociaux d’aujourd’hui.

Le programme initial de recherche et expérimentation lancé en 2005 par l’AERA avec le soutien du PUCA et des fondations de France et Abbé Pierre, sous le nom de « *Promotion et appui au développement de coopératives d’habitation à vocation sociale et participative* », a donné lieu :
- à la mise au point, en 2006/2007 de méthodologies d’accompagnement à la programmation participative et à la formation de groupes projets sur les premières opérations (rapport 2008)
- à un travail de conception juridique et économique et de mise au point opérationnelle d’un modèle d’accession sociale pour des familles sous les plafonds de ressource PLUS et PLAI.

Ce principe se situe entre la location et l’accession à la propriété. Les locataires acquièrent, à mesure du versement de leur mensualité et du remboursement concomitant des emprunts, les parts sociales de leur logement dans la SCI dont ils sont les associés. Ils accèdent ainsi ensemble à la propriété de leur habitat qui reste indivise pendant le parcours d’accession. Cette idée a trouvé dans le texte de loi voté à l’été 2006 (art. 34 loi ENL) sous le nom de « *SCI d’Accession Progressive à la Propriété* », le moyen juridique de sa mise en œuvre. La SCI APP bénéficie de l’ensemble des aides à la pierre et aux personnes réservées aux opérations HLM, et compte dans le contingent de l’article 55 de la loi SRU.

Par la participation des habitants, ce principe permet outre un programme et une conception adaptés, le choix des modes de gestion, et le partage d’espaces selon des besoins de chacun : salle de réunion, salle de jeux, de sport, chambre d’amis, ateliers divers, buanderies, etc....

Ce mode innovant d’accession sociale en SCI APP coopérative a fait depuis 2006 l’objet de travaux de mise au point par l’AERA (dont la dernière tranche a été engagée en 2014 en vue de la livraison des premières opérations en 2015). Les méthodes d’accompagnement et le montage juridique, économique et financier ont été expérimentés sur plusieurs projets livrés ou en cours à Toulouse, Bayonne, Pau, Bordeaux, soit fin 2015, 2 opérations livrées et habitées et trois en chantier, sur douze opérations en cours, tous modes d’accession sociale confondus.

I- Principe des SCI APP Coopératives

Le texte (L 443-6.2 à 6.11 du CCH) prévoit qu’une société HLM « associé gérant » peut créer une SCI APP avec l’ensemble des futurs habitants et lui apporter un immeuble « libre de toute occupation », lequel sera géré conformément aux conventions régissant le locatif social. Les habitants ont alors la double qualité de locataires et d’associés de la SCI qu’il forme

ensemble. La SCI APP est donc comme une petite société HLM, dont les locataires, accompagnés par l'organisme HLM associé, deviennent ensemble les propriétaires. Cependant la loi dispose que chaque accédant peut procéder à son accession au rythme qui lui convient, pouvant à tout moment y renoncer et revendre ses parts à l'opérateur. Ce modèle standard pose donc un ensemble de problèmes auquel nous avons répondu en développant une forme "coopérative" qui, par un contrat mutuel des accédants, optimise et sécurise le dispositif, permettant de développer dans ce cadre juridique une forme de *location coopérative*. L'immeuble cédé à une SCI APP va évoluer vers une copropriété sans les risques, du fait de sa gestion HLM et de l'implication des accédants, lesquels, détenteur de parts en SCI ne devenant pleinement propriétaires qu'au terme du remboursement des emprunts.

Il ne s'agit donc plus d'une transition par le logement social au cours du parcours résidentiel des ménages, mais d'une forme dynamique où c'est l'immeuble qui change progressivement de statut se transformant à terme en copropriété. Ce "développement social" par la valorisation sociale et immobilière est vertueux, tant pour le développement social durable des quartiers de renouvellement urbain, que pour les quartiers nouveaux dont l'avenir est loin d'être assuré.

II- Mise au point opérationnelle des SCI APP : 2005-2015

Le développement opérationnel des SCI APP a été retardé par le scepticisme initial des acteurs (élus et opérateurs), par l'insécurité juridique et financière d'un montage innovant, et par l'investissement important que suppose sa mise au point au regard du peu d'intérêt financier et patrimonial pour les bailleurs sociaux. Mais "les plâtres essuyés", les manifestations d'intérêt pour ce montage « participatif » se multiplient aujourd'hui à proportion de la demande croissante, portée par les élus, des ménages qui souhaitent accéder mais n'ont pas accès au crédit immobilier.

L'idéal militant des mouvements HLM d'après-guerre est loin, le monde a changé, mais les nouvelles générations de dirigeants HLM comprennent de mieux en mieux l'intérêt de ces démarches participatives et coopératives au regard des problèmes rencontrés aussi bien dans l'entretien et la gestion du parc locatif, que dans le devenir des résidences en accession sociale. Lorsque ces nouvelles idées rejoignent de plus les origines coopératives de leur société, ils renouent bien volontiers avec ces idéaux.

Les travaux sur les SCI APP ont été engagés en 2006 dès le passage de la loi ENL à l'Assemblée Nationale. L'AERA était intervenue auprès du Ministère du logement pour que le décret d'application prévu par la loi soit publié, et qu'il ne vienne pas restreindre le champ d'application de la loi de sorte à permettre formelle modèle coopératif que nous avons en vue. L'AERA a donc contribué, sur la demande du cabinet Borloo, à la mise au point de ce décret qui permet aujourd'hui l'adaptation coopérative de cette loi.

Au-delà de la mise au point des méthodologies d'accompagnement des accédants et des professionnels (aménageurs, opérateurs, maître d'œuvre...), les travaux ont porté sur les adaptations nécessaires du cadre proposé afin de garantir le modèle économique imaginé, et ont porté plus particulièrement sur les questions réglementaires, statutaires (les clauses types du décret sont modifiables en AGE dans le respect de « l'esprit de la loi »), financières (calage avec la CDC), économiques (mise au point du modèle économique), fiscales (ajustements fiscaux au cas de la SCI APP), et sur l'adaptation du droit HLM (APL, Baux...) au cas particulier des SCI APP.

Les auteurs initiaux de ce texte envisageaient un modèle économique qui redoublait l'effort d'un loyer d'équilibre avec l'effort d'acquisition de parts sociales à leur valeur réelle, modèle peu convaincant au plan social et non sécurisé pour l'opérateur qui reste le détenteur des emprunts. Le modèle économique proposé par l'AERA engage mutuellement tous les accédants à procéder à cette accession de façon progressive et corrélée à proportion du bien qu'ils ont en jouissance sur toute la durée du remboursement des emprunts. Ainsi pour un effort comparable à un loyer HLM (+15 à 20%) ils deviennent progressivement propriétaires de leur logement.

N'étant dérogatoires ni à la loi, ni au décret, ces dispositions constituent les conditions d'équilibre du modèle économique mis en œuvre lequel permet une accession réellement sociale pour les ménages modestes, voire très modestes (sous plafonds PLUS et PLAI), ménages qui n'ont pas accès aux emprunts immobiliers. Il est à remarquer qu'aucun autre

modèle économique n'a permis à ce jour la mise en œuvre des SCI APP.