

La loi ALUR du 24 mars 2014 :



**UNE RECONNAISSANCE DE
L'HABITAT PARTICIPATIF.
UN CADRE JURIDIQUE
INCOMPLET ?**

Situation du logement en France



- Enjeu: 3,6 millions de personnes mal ou non logées (2012)
- Propriété individuelle: 58 %
- Location:
 - dans parc social: 23%
 - dans parc privé: 18%

Habitat participatif: troisième voie ?

Une loi ambitieuse?



- Notion « d'**habitat** » (non juridique)
« **participatif** » (le commun)
- Promouvoir un « lien social renouvelé »
- Contribuer à la « fabrication de la ville ».

L'habitat participatif : une institution juridique reconnue ou un simple « habillage » de structures classiques voire un simple effet d'affichage?



Les apports de la loi ALUR

Une définition
novatrice de
l'habitat participatif

« L'habitat participatif est une **démarche citoyenne** qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la **définition et à la conception de leurs logements et espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir** un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la **gestion** ultérieure des immeubles construits ou acquis ».

Il « **favorise la construction et la mise à disposition de logements**, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une **logique de partage et de solidarité** entre habitants ».



Les apports de la loi ALUR

Un cadre juridique
pour l'habitat
participatif

- Deux nouvelles formes de sociétés :
- les sociétés coopératives d'habitants
 - les sociétés d'attribution et d'autopromotion.
- * Lutter contre la spéculation (objet social, cession des parts, retrait...)
 - * Faire de l'immeuble un lieu de partage (charte, contrat, choix des associés, apport-travail).
 - * Assurer la protection des associés (responsabilité limitée, personnes morales associées...).



Les insuffisances de la loi ALUR

Le cadre et le statut
juridiques

- Un cadre juridique incomplet
- Un statut facultatif
- La subsistance des autres formes juridiques
- Une forme de société peu adaptée?
- Un objet relativement limité



Les insuffisances de la loi ALUR

L'habitat participatif et
la planification urbaine

- Le zonage des PLU
- Des secteurs éventuellement régis par des règles dérogatoires?
- Les potentialités offertes par le SCOT

Conclusion



- Reconnaissance de l'habitat participatif
- Pas de modification majeure du paysage juridique
- Incertitudes sur l'appropriation des nouveaux outils

Jessica Makowiak, Professeur des universités
CRIDEAU (équipe thématique de l'OMIJ)