

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

19 juillet 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1179)

Adopté

**AMENDEMENT**

N ° CE197

présenté par  
Mme Linkenheld, rapporteure

-----

**ARTICLE 22**

I. - Substituer aux alinéas 4 et 5 les dix alinéas suivants :

« *Art. L. 200-1.* - 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 des 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.

En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées au niveau national et local, l'habitat participatif 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.

*Art. L. 200-1-1.* – Sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi, les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'autopromotion définies aux chapitres I et II du présent titre.

*Art. L. 200-1-2.* – Les personnes souhaitant s'engager dans cette démarche peuvent s'associer en sociétés d'habitat participatif sous réserve, lorsqu'elles se constituent sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'autopromotion, que les éventuelles personnes morales qui y adhèrent ne détiennent pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote.

---

*Art. L. 200-1-3.* – Par dérogations aux articles L. 201-2 et L. 202-2, lorsqu'un organisme d'habitation à loyer modéré, une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 à L. 365-4 est admis comme associé d'une société d'habitat participatif, il lui est attribué en jouissance ou en propriété un nombre de logements fixé à proportion de sa participation dans le capital de la société.

« *Art. L. 200-1-4.* – Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés régies par le présent titre et constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.

« *Art. L. 200-1-5.* – La décision régulièrement prise par toute société d'habitat participatif, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter aux dispositions du présent titre n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

« *Art. L. 200-1-6.* – Chaque société d'habitat participatif doit limiter son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier.

« *Art. L. 200-1-7.* – Avant tout commencement de travaux de construction, l'assemblée générale de toute société régie par le présent titre ayant pour objet la construction d'un immeuble doit en approuver les conditions techniques et financières d'exécution et fixer les bases selon lesquelles les différents éléments composant le prix de revient global seront répartis entre les locaux à édifier, afin de déterminer le prix de chacun d'eux. Chaque société doit également justifier, avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie financière d'achèvement de l'immeuble définie par décret en Conseil d'État.

« *Art. L. 200-1-8.* – Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent titre. »

II. – En conséquence, supprimer les alinéas 92 à 102.

---

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement procède à la réécriture partielle de l'article 22 relatif aux sociétés d'habitat participatif.

En premier lieu, il définit ce qui constitue l'essence de l'habitat participatif : l'investissement de citoyens, le cas échéant en partenariat avec des personnes morales, pour conduire et mettre en œuvre en commun des opérations de construction et de gestion immobilières afin de vivre ensemble dans un esprit de reconstitution du lien social et intergénérationnel, en expérimentant des modes de vie plus solidaires et davantage tournés vers le développement durable, permettant de répondre à des attentes nouvelles. En outre, cette définition tient compte du fait que si le logement proprement dit constitue le cœur de l'habitat participatif, celui-ci vise également à la gestion en commun d'espaces collectifs (salles de réunions, espaces verts...) qui sont autant de lieux de vie permettant à cette communauté, par ailleurs ouverte sur l'extérieur, d'enrichir ses rapports de voisinage.

En deuxième lieu, le présent amendement définit plus précisément les sociétés d'habitat participatif qui, outre les formes déjà prévues par la loi (société anonyme, société civile immobilière d'accession progressive à la propriété...), peuvent se constituer sous la forme de coopératives d'habitants ou de sociétés d'autopromotion, qui sont définies dans la suite de l'article 22 du projet de loi.

En troisième lieu, sur le modèle de ce qui existe pour les sociétés coopératives de construction (article L. 213-2 du code de la construction et de l'habitation), le présent amendement précise que chaque société d'habitat participatif doit limiter son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier. Cette spécialisation permet non seulement de limiter les risques pris par la coopérative, et donc par chaque coopérateur, mais également de rappeler la philosophie de l'habitat participatif qui est à l'opposé de toute démarche purement spéculative.

En quatrième lieu, cet amendement souhaite garantir la sécurité financière de la société d'habitat participatif en veillant notamment à ce que, préalablement à tout commencement de travaux, l'assemblée générale en approuve les conditions techniques et financières d'exécution. Afin de garantir l'efficacité de l'engagement sur la durée, il est également prévu que chaque société justifie d'un dispositif assurant le bon achèvement de l'immeuble, avant même tout commencement de travaux, ce qui garantit au maître d'ouvrage qu'il aura la certitude d'être payé pour les travaux à sa charge.

En cinquième et dernier lieu, dans une optique de plus grande cohérence juridique, le présent amendement reprend la plupart des dispositions qui figuraient initialement dans le chapitre III nouvellement créé « *Dispositions communes* » afin de les inscrire en tête du chapitre préliminaire consacré aux sociétés d'habitat participatif.