ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Face à la crise du logement, déployons les coopératives d'habitants !

Question écrite n° 7579

Texte de la question

M. Abdelkader Lahmar interroge Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sur les dispositions légales encadrant le déploiement des coopératives d'habitants. Les sociétés coopératives d'habitants sont des initiatives portées par des citoyens qui élaborent, financent et administrent collectivement leurs habitations. Elles permettent notamment l'accès au logement à prix coûtant. Si la loi accès au logement et urbanisme rénové (ALUR) du 14 mars 2014 a fourni un cadre juridique à ces structures, leur déploiement reste contraint dans les faits, notamment dans les zones dites « tendues » où la densité de population et la spéculation immobilière se concentrent. D'une part, les coopératives d'habitants sont freinées par l'obligation de justifier d'une garantie financière, telle que prévue par l'article L. 209 du code de la construction et de l'habitat (CCH). En effet, les organismes de caution, banques ou assurances, opposent une méconnaissance du risque financier aux porteurs de projet. Une première piste envisageable serait de supprimer, pour les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion, l'obligation de garantie financière. Une seconde solution est la mise en place, sous forme expérimentale, d'un fonds de garantie porté par l'État apte à couvrir le risque que les organismes de caution méconnaissent. D'autre part, en zones tendues, la viabilité de ces coopératives passe indispensablement par l'accès à des prêts de longue durée et par une réduction de la TVA ainsi qu'une exonération de la taxe foncière pour le bâti. Puisqu'il n'existe pas de prêts adaptés, la plupart des projets de coopératives d'habitants a, dans ces zones tendues, recours aux prêts locatifs sociaux (PLS). Or le contrat coopératif prévu par l'article L. 201-8 du CCH ne peut pas être appliqué aux usagers des logements construits grâce au PLS. Celui-ci est juridiquement lié au bail « Loi de 1989 », distinct du contrat coopératif. Là aussi la solution est simple : adapter les PLS aux coopératives d'habitants en introduisant la possibilité d'avoir recours à ce prêt dès lors que des contrats coopératifs sont signés entre la coopérative et les usagers futurs. Enfin, la souscription de parts sociales des coopératives d'habitants peut représenter un coût significatif pour les familles à bas revenus, de plus en plus nombreuses en France. L'article L. 201-13 du CCH prévoit que ces parts puissent être souscrites grâce à un apport travail fourni par les futurs usagers. Pourtant, dix ans après la promulgation de la loi ALUR, le décret d'application définissant les modalités de l'apport travail n'est toujours pas paru. Dans une réponse publiée en 2019 à la question écrite n° 15034, le ministère de la ville et du logement soulignait que l'article L. 201-13 ne prévoyait pas de dispositif pour protéger les associés des risques de dommages causés aux biens ou personnes lors de l'apport travail. Il ajoutait que le gouvernement estimait nécessaire qu'une prochaine loi relative au logement vienne modifier les dispositions législatives en cause. Cinq années après, les porteurs de coopératives d'habitants restent confrontés à l'absence de dispositions leur permettant de concrétiser l'apport travail. Les coopératives d'habitants peuvent être de véritables outils de lutte contre la spéculation immobilière et la ségrégation socio-spatiale. Pour l'essentiel, il ne manque que la publication de certains décrets d'application et quelques modifications législatives à portée du Gouvernement. Aussi, il demande quand elle prendra les dispositions nécessaires à ce que les coopératives d'habitants puissent se déployer pleinement dans le sillage de la loi ALUR.

Données clés

Auteur : M. Abdelkader Lahmar

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/17/questions/QANR5L17QE7579

Circonscription : Rhône (7e circonscription) - La France insoumise - Nouveau Front Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 7579
Rubrique : Logement : aides et prêts
Ministère interrogé : Logement
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 17 juin 2025, page 5073