

L'AUTOPROMOTION MODE D'EMPLOI

LES GRANDES ÉTAPES D'UN PROJET

LES PROJETS IMMOBILIERS D'AUTOPROMOTION PEUVENT PRENDRE DES FORMES MULTIPLES : CONSTRUCTION NEUVE, RÉNOVATION, EXTENSION À PARTIR D'UN BÂTI EXISTANT... ET PEUVENT SUIVRE LES ÉTAPES SUIVANTES SUR PLUSIEURS MOIS.

1 - GROUPEMENT ET PROSPECTION

durée approximative : 12 mois

- Constitution du groupe des personnes intéressées.
- Définition des objectifs et valeurs du projet.
- Détermination des besoins individuellement et collectivement.
- Création d'une association loi 1901 (non indispensable mais conseillé, tout comme la réalisation d'un document de présentation du projet).
- Recherche et choix d'un terrain ou bâtiment et contact avec le vendeur.
- Choix d'un maître d'œuvre.
- Études de pré-faisabilité, chiffrage.

Cette phase de regroupement et de prospection jusqu'à la réservation du terrain ou du bâtiment se fait par un groupe stabilisé mais pas nécessairement complet de futurs habitants, co-maîtres d'ouvrages, prêts à s'engager dans la seconde phase.

2 - RÉALISATION/CONSTRUCTION

durée approximative : 18 mois

- Études d'avant-projet (architecte, bureaux d'études...).
- Recherche de financement.

Option sur le terrain ou le bâtiment (promesse de vente, réservation du terrain possible pendant 6 mois à 1 an).

- Organisation juridique : mise en place d'une société ad hoc.
- Mobilisation des fonds propres.
- Permis de construire et autres formalités.
- Accord de financement.
- Rédaction d'un règlement intérieur.

Achat du terrain ou du bâtiment existant

- Études de marché et de projet, consultation des entreprises.
- Souscription des contrats d'assurances (obligatoires et optionnelles).
- Passation des marchés de travaux.
- Suivi comptable et technique du chantier.
- Réception des travaux.

3 - GESTION DE L'OUVRAGE

durée : indéterminée...

- Gestion administrative et financière de l'ouvrage.
- Gestion des espaces communs.

A noter :

si l'emprunt peut être individuel ou collectif, la phase réalisation/construction est placée sous la responsabilité collective de la société créée pour porter l'opération et engage donc tous les associés. Une organisation spécifique pour le suivi des travaux et des facturations devra permettre de désigner des mandataires parmi les associés pour faciliter les relations entre le groupe, les entreprises et le maître d'œuvre.

Sources :

- Mémoire « Pour une autopromotion en France » selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften d'Alain MEYER, septembre 2007.
- Livre « Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux » de Bruno Parasote aux Editions Yves Michel, 2011.
- Guide de l'autopromotion co-rédigé par l'association Eco quartier Strasbourg et le CAUE du Bas-Rhin.

LES STATUTS JURIDIQUES

LE CHOIX DU MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER SE FAIT EN FONCTION DES VALEURS ET DES OBJECTIFS DU PROJET ET DES MOYENS MOBILISABLES (FINANCIERS EN PARTICULIERS).

IL N'EXISTE PAS ENCORE DE CADRE RÉGLEMENTAIRE PLEINEMENT ADAPTÉ À L'AUTOPROMOTION. POUR DES PROJETS DE FAIBLE AMPLEUR, LA CONSTRUCTION PEUT S'OPÉRER DANS UN CADRE PLUS OU MOINS INFORMEL. LA GESTION DES PARTIES COMMUNES POUVANT ÊTRE ASSURÉE PAR UNE COPROPRIÉTÉ OU UNE ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.

• **La coopérative d'habitants** est une formule répandue en Suisse, encore balbutiante en France. Les habitants sont à la fois locataires de leur logement et propriétaires collectivement de l'immeuble.

L'association lyonnaise HABICOOP accompagne des projets de coopératives d'habitants et s'efforce parallèlement à faire évoluer la législation pour la reconnaissance de ce modèle.

• **La Société civile d'Attribution** permet à chaque habitant d'être titulaire de parts de la société lui conférant un droit spécifique sur un logement. L'attribution du logement peut revêtir deux formes :

- En propriété

une fois l'immeuble achevé, chaque associé devient propriétaire de son logement.

La SCIA est dissoute et l'immeuble bascule sous le statut de la copropriété.

- En jouissance

chaque associé dispose d'un droit de jouissance de son logement pendant toute la durée de détention des parts. La Société gère les parties communes. Cette formule permet de contrôler plus étroitement les entrées et sorties.

Les sociétés peuvent prendre plusieurs formes : sociétés civiles, sociétés civiles coopératives de construction pour les sociétés d'attribution en propriété.

• **La Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété**, forme particulière de SCI, créée par un organisme HLM est en cours

d'expérimentation.

• D'autres montages encore sont envisageables, notamment des formes « hybrides » comme l'association-SCI (la majorité des parts sociales de la SCI est détenue par l'association et les apports financiers sont effectués en comptes-courants d'associés).

• Les questions à se poser pour choisir un statut

1/ Pour le montage financier

- A-t-on de gros apports et donc peu de recours à l'emprunt ou, au contraire peu d'apports ?
- Souhaite-t-on recourir à un emprunt collectif ou à des emprunts individuels ?
- Souhaite-t-on pouvoir bénéficier des dispositifs individuels d'accession à la propriété (comme le Prêt à Taux Zéro par exemple) ?
- Y-a-t-il une volonté de certains d'être locataires ?
- Veut-on/doit-on intégrer du logement locatif social dans l'habitat groupé ?
- Souhaite-t-on pouvoir louer son logement à un tiers ?
- Souhaite-t-on pouvoir mobiliser de l'épargne extérieure ?
- Quelle fiscalité applicable ?

2/ Sur le plan de la gouvernance

- Voulons-nous gérer tout le site dans une logique coopérative ? Seulement les espaces collectifs ?
- Souhaite-t-on pouvoir contrôler les entrées / sorties des membres (logique de cooptation dans le choix de ses futurs voisins) ?
- Souhaite-t-on faciliter la transmission de son patrimoine à ses descendants ?
- Souhaite-t-on mettre en place des clauses anti-spéculatives ? Ou au contraire faciliter la valorisation du patrimoine ?
- Souhaite-t-on permettre une autonomie maximum dans les choix individuels ou au contraire garantir une prise de décision collective ?

Source : Atelier « Recueil juridique » organisé dans le cadre des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif Strasbourg novembre 2010