

**Conférence publique du 28 mai 2010
Communauté de Communes de Mimizan**

Jacques Prades
CERISES
Université de Toulouse 2-Le-Mirail
5 allée A.Machado 31058 Toulouse cedex
prades@univ-tlse2.fr

Une question souvent posée est de savoir si le co-habitat est une nouvelle mode ou bien s'il correspond à un mouvement plus profond de la société moderne.

Je voudrais commencer par répondre à cette question. Ensuite, nous reviendrons sur quelques aspects techniques des Sociétés Civiles Immobilières par Attribution (SCIA) et nous terminerons par les propositions de la commission sur les « incontournables » de Mimizan. Nous restons encore dans cette conférence très généraliste. Nous débuterons l'accompagnement à la séance suivante, c'est-à-dire le vendredi 11 juin.

A la question de savoir s'il s'agit d'une mode, ma réponse est plutôt de dire que l'habitat groupé est une réponse à des tendances lourdes, si on met en convergence les faisceaux économique, sociologique, géographique et politique qui lui donnent aujourd'hui ce renouveau.

Un faisceau économique parce que le prix du foncier aujourd'hui n'a plus de rapport avec le revenu des habitants. Progression de 130 % en dix ans en France, la spéculation laisse penser à chacun que le logement est un ascenseur social : il l'a été dans les années soixante lorsque le taux d'inflation finissait par rendre dérisoire les mensualités fixes de remboursement des prêts immobiliers; il l'est aujourd'hui pour celui qui vend son appartement d'une métropole pour acquérir, par exemple pour sa retraite, un bien immobilier en milieu rural. Mais c'est une supercherie à un triple niveau : pour ceux qui sont tour à tour vendeur et acquéreur sur le même espace car ce qu'ils gagnent d'un côté, ils le perdent de l'autre. C'est ensuite une autre supercherie car la spéculation individuelle ne vaut que si on ne comptabilise pas son coût social, qui n'est autre que celui de l'exclusion et qui, à s'en tenir à un strict niveau économique, est de toute façon, une charge qui nous revient. C'est enfin une troisième supercherie car il nécessite au tout départ une mise de fond qui n'est autre que celle de la famille ou du milieu (en bref de l'héritage), de sorte que c'est un ascenseur pour ceux qui possèdent déjà « la cage » (de l'ascenseur !). L'habitat groupé est une réponse pour limiter la spéculation en inventant toute sorte de procédure de reversement d'une partie de la plus-value vers le collectif.

Un faisceau sociologique. En parcourant l'histoire en « échasse » (pourrait-on dire dans les Landes !), nous pourrions dire que nous sommes passés de la horde au clan, de la tribu à l'entité villageoise, de la famille élargie à la famille nucléaire, de la famille recomposée à la famille monoparentale. Ce trend dont la flèche se dirige vers l'individualisme, rencontre aujourd'hui des limites visibles à tous : de la crèche parentale aux jardins familiaux, des cigales aux systèmes d'échanges locaux et de l'échange équitable aux amaps, on sent le frémissement d'une volonté de créer des collectifs, à condition de bien comprendre que le collectif, ce n'est pas nécessairement lié à l'Etat. L'habitat groupé participe de ce mouvement.

Un faisceau géographique où après s'être extasié sur le village vertical de Le Corbusier dans les années 50 à l'étalement spatial marqué par les Chalendonnettes dans les

années 70, on se trouve à un moment médian. Faut-il continuer à occuper l'espace par des maisons individuelles en perdant une écologie de l'espace vert ou prolonger la politique des gratte-ciels en perdant une écologie visuelle ? Ces grands projets urbanistiques et architecturaux doivent laisser place à de petites entités et expériences multiples. L'habitat groupé participe de cette philosophie du « small is beautiful ».

Un faisceau politique qui est celui de la mixité sociale. La mixité ne signifie pas qu'on cherche à parquer les pauvres à un endroit ni les riches à un autre, les jeunes sur les terrains de sport et les personnes âgées dans des mouiroirs, les immigrés dans les quartiers nord, les bourgeois au sud et les nouveaux riches au centre, mais qu'on cherche à mixer les populations en vue de leur apprendre à assumer eux-mêmes leurs destinées. Le choix du lieu est important, la forme plastique de l'habitat aussi mais ce n'est pas en limitant les immeubles à 5 étages qu'on crée du lien social : ce qui compte, c'est qu'au travers de ce dispositif, on augmente la capacité qu'ont les populations à compter sur leurs propres forces aussi.

Or, on a créé des outils comme l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), comme la SRU en 2000 avec ses quotas de 20 % de logements sociaux, la LRU en 2003 mais on n'échappe pas à cet avertissement de Bronner : « *Depuis trente ans, la grande faiblesse de la politique de la ville française tient à l'absence de confiance dans les habitants. Dans le refus de leur donner la moindre parcelle de pouvoir. L'Etat a multiplié les dispositifs, inventé des acronymes, expérimenté d'innombrables politiques. Il a aussi envoyé des préfets, nommé des délégués de l'Etat et donné naissance à des générations de techniciens de la politique de la ville. Mais jamais notre société n'a cherché à confier les clés des politiques urbaines aux habitants eux-mêmes. Ni même à les faire participer* ». (L.Bronner. *La loi du ghetto*. Edit Calmann-Lévy. L'habitat groupé fait le pari de la participation.

Ce que nous tentons aujourd'hui à Mimizan relève d'un véritable défi d'un territoire rural avec une forte activité touristique, ce qui n'est pas le plus propice au développement de l'habitat groupé.

- nous construisons en bois de pins des Landes avec une participation financière de la collectivité, qui contribuera à l'économie du prix du m2. Si la collectivité convient de cette remise, c'est qu'elle veut lutter contre la spéculation, qu'elle veut éviter une coupure entre le bourg et la plage en fixant la population, en mélangeant activité économique et habitat et qu'elle veut relancer l'activité du bois.
- nous nous fixons un objectif de mixité sociale.
- nous nous fixons un objectif de réalisation à trois ans.

Le choix de la SCIA

Le choix de la SCIA est une manière de faire « pratique », mais nous sommes militant d'un statut coopératif d'habitation en France que la loi Chalendon en 1971 a cassée.

De manière générale, le statut SCIA est assez modulable dans son principe, ce qui permet de donner au règlement intérieur toute sa force. Le rôle de l'agrément des associés dans une SCIA joue celui de la cooptation dans une coopérative, l'affectio sociétatis, celui de la charte, le statut permet l'utilisation du Plan Epargne Logement (PEL) ou demander de prêts zéro pour obtenir l'emprunt et soutenir l'idée de la propriété collective.

Voyons cela d'un peu plus près. Une SCI est une société civile immobilière. L'objet est l'acquisition ou la construction d'un ensemble immobilier. Le caractère « civil » s'oppose ici à une activité commerciale, mais c'est aussi une « société ». Une société de personnes bien-sûr (et non de capitaux) donc intuitu personae, c'est-à-dire qu'il existe une relation de personne entre les associés ; mais c'est aussi une société à deux autres points de vue : elle réunit non seulement au moins deux personnes (physique ou morale), mais aussi affectio societatis, c'est-à-dire liée par une volonté commune. Bref, nous avons déjà là beaucoup

d'attributs de la coopérative.

Ce statut est utilisé en France pour plusieurs cas de figure : le cas d'une indivision en famille, un même habitat partagé par plusieurs familles pour les vacances ou une société civile de construction qui se transforme ensuite en co-propriété. Le cas qui nous intéresse ici est la SCI d'attribution qui est beaucoup plus marginal.

« Attribution » signifie qu'on attribue un lot à chaque associé, repérable par le numéro des parts sociales. Le capital n'a besoin d'être libéré immédiatement et la loi n'oblige pas à un capital minimum ; il est librement décidé par les membres fondateurs. En général, il est préférable que le capital soit égal à la valeur de l'investissement. (le raison est simple : en cas de revente, la plus-value est calculée sur la différence entre le prix de cession et la valeur nominale des parts ; si le capital initial est trop faible, la plus-value sera forte !).

La SCIA a l'obligation de recourir à un contrat de promotion immobilière, sauf dans trois cas : si la société réalise elle-même la construction, si la société confie ces opérations de promotion immobilière à son représentant légal ou statutaire, si la société traite avec une SEM.

Le code du commerce dispose que la variabilité du capital est applicable à toute société civile. Le capital peut-être augmenté par la création de nouvelles parts ou bien augmenté par l'incorporation de réserves ou de bénéfices. La variabilité de capital évite les formalités administratives lorsqu'un nouvel associé entre dans la société ou qu'un nouvel apport est réalisé (un procès verbal suffit).

Notez que la responsabilité des associés d'une SCI est illimitée (y compris sur son patrimoine personnel), non solidaire (c'est-à-dire limité par sa quote-part dans le capital) et subsidiaire (car avant d'attaquer un associé, il faut attaquer la société). Mais cette situation est très générale et ne se prête que sur quelques cas à notre situation.

Quelques mots sur la sortie : les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés. On peut convenir dans les statuts d'une majorité seulement. Mais dans tous les cas, le nouvel arrivant devra avoir eu l'accord des autres associés et donc être d'accord avec la charte. Une exception cependant : en cas de transmission de patrimoine, la transmission des parts sociales au conjoint, ascendants ou descendants relève du droit commun et ne requiert donc aucune autorisation des associés.

La différence avec une co-propriété est manifeste :

Dans une co-propriété, on acquière un appartement privatif et on se partage en millième la cour et les escaliers pour y accéder. Dans un co-habitat, on achète collectivement et on se réserve une partie privative.

Chaque groupe décide de mettre en commun ce qu'il souhaite : buanderie, cuisine collective, chambre d'amis, salle commune, jardins partagés. En général, on réserve 20 % des espaces au collectif.

Concernant les jardins, dans les constructions neuves en milieu rural, on prévoit l'équivalent du SHON, auquel on peut ajouter dans le cas qui nous occupe, des réserves foncières, voire du non-constructible (mais nous verrons cela ultérieurement).

Si on cherchait à faire avec la co-propriété ce que nous faisons avec le co-habitat, on buterait sur trois choses : Dans une co-propriété, on n'a pas le droit de coopter ses voisins ; les droits d'enregistrement sont plus élevés et on peut difficilement lutter contre la spéculation.

Je laisse maintenant la parole au Président de la communauté pour exposer le résultat de leur groupe de travail sur les incontournables de Mimizan.