

**Discussions à l'Assemblée Nationale sur la proposition de loi de M. Mamère, De Rugy et Cochet
« Pour un tiers secteur de l'habitat participatif »
Examen de la proposition de loi par la commission des affaires économiques – 18/11/09**

Extraits concernant les articles sur les coopératives d'habitation

"La commission des affaires économiques examine d'abord, sur le rapport de M. Noël Mamère, la proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique (n° 1990).

M. Noël Mamère, rapporteur. La proposition de loi qui vous est présentée s'inspire de dispositifs existant dans les pays européens, nombreux, qui ont souhaité favoriser ce que nous appelons l'« habitat participatif ». Des personnes ne disposant pas des fonds suffisants pour entrer dans la logique du logement privé ou trop modestes pour bénéficier de l'habitat social classique se regroupent pour prendre des initiatives.

Cette proposition de loi va dans le sens des recommandations formulées par le Grenelle de l'environnement. Il y est en effet question à plusieurs reprises du droit à l'expérimentation. Il s'agit ici de donner un cadre légal à ce droit, qu'il s'agisse de lutte contre l'effet de serre – auquel l'habitat contribue pour plus de 40 % – par l'isolement des logements ou d'expérimentation sociale.

La proposition de loi traite également de l'habitat coopératif. De plus en plus répandu dans notre pays, cet habitat s'est développé dans les années 30 à partir d'une utopie, déclinée notamment par Charles Gide et Marcel Mauss. Son développement a repris dans les années 70, avec l'habitat autogéré, et progresse régulièrement aujourd'hui dans notre pays ; je pense notamment à des coopératives d'habitants de la région Rhône-Alpes, comme Habicoop, et de la région du Nord.

Cependant, malgré le développement du mouvement des « Castors » après la Seconde Guerre mondiale, aujourd'hui l'habitat coopératif et les coopératives ne sont pas véritablement reconnus par la loi en France : ces groupes d'habitants – le terme « d'habitat groupé » est également utilisé – ne bénéficient ni d'un véritable statut, ni d'avantages fiscaux qui leur permettraient de favoriser l'auto-construction et l'auto-promotion.

Nous pourrions avec profit nous inspirer des autres pays européens. Je pense notamment aux pays anglo-saxons et au « cohousing », ou à l'Allemagne. Certains d'entre vous ont peut-être visité le « quartier Vauban », à Fribourg. Ce quartier de logements sociaux à basse énergie, voire passifs ou restituant de l'énergie, a été à l'origine voulu par des groupements d'habitants. Les squats et les anciennes cabanes installées sur ce qui était alors un terrain militaire sont progressivement devenus des logements participatifs. En Angleterre, le quartier du Bedzed, qui a fait l'objet de nombreux reportages et de visites d'élus français, a été lui aussi voulu à l'origine par des groupements d'habitants. Aux Pays-Bas, le « woongroepen » est un habitat groupé réservé aux personnes de plus de 50 ans. Grâce à la mutualisation de certains services mais aussi de la construction, il est facteur d'économies. Ce type d'habitat permet aussi aux locataires de passer de la situation de simples consommateurs à celle d'acteurs du logement dans lesquels ils veulent vivre. De telles structures répondent aussi à la nécessité de la mixité intergénérationnelle et du lien social.

Ce que nous appelons le tiers habitat se développe de plus en plus aujourd'hui. Les coopératives d'habitants représentent en Suisse 130 000 logements et 8 % du parc immobilier, et en Norvège 650 000 logements et 15 % du parc locatif. Au Québec, 50 000 logements sont gérés par 23 « groupes de ressources techniques » issus de la société civile et fédérés en association.

La proposition de loi comporte quatre titres. [...]

Le titre II est relatif à l'habitat coopératif. En France aujourd'hui beaucoup d'associations d'habitants essaient de se constituer en coopératives ou en sociétés coopératives de production (SCOP). La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, qui a créé les

sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété, n'est pas allée jusqu'à reconnaître un statut à l'habitat coopératif. [...]

Tel est le sens de cette proposition de loi. Qu'elle aboutisse ou non, elle s'inscrit dans l'esprit des conclusions du Grenelle de l'environnement et surtout du développement de la solidarité et de la reconnaissance de ce que l'on peut appeler le tiers habitat. Nous y sommes tous confrontés dans nos fonctions d'élus ; nous devons pouvoir apporter une réponse. Le tiers habitat, l'habitat collectif, l'habitat groupé, ce n'est pas une affaire de sectes ou de terroristes, mais simplement celle de Français, d'habitants, d'usagers qui souhaitent se regrouper pour ne pas être victimes de la spéculation immobilière.

M. Michel Piron. Les affirmations et les concepts qui viennent d'être formulés ne manquent pas d'originalité – M. Mamère est bien connu pour sa créativité –, mais je ne suis pas sûr qu'ils soient particulièrement efficaces d'un point de vue opérationnel. Ainsi, l'Union sociale pour l'habitat pourrait peut-être prendre quelque peu ombrage des propos selon lesquels des personnes seraient « trop modestes » pour être logées dans l'habitat social classique. En France, entre 4,1 et 4,2 millions de logements appartiennent à des bailleurs dits sociaux : leur fonction est précisément de tenter de répondre prioritairement aux besoins de personnes qualifiées de modestes.

Ensuite, sur les questions environnementales, je trouve un peu étonnant de vouloir inscrire un texte en amont du projet de loi « Grenelle II », à l'élaboration duquel ont été associés de très nombreux interlocuteurs et qui devrait apporter dans les prochains mois des réponses aux questions qui se posent.

De nouvelles modalités de mutualisation sont évoquées. Mais il en existe déjà beaucoup, dans les domaines non seulement de la copropriété mais aussi de l'habitation. Les organismes sociaux sont reconnus pour la qualité de leur travail.

Les nouveaux concepts proposés par ce texte ne semblent donc pas susceptibles d'apporter d'améliorations. Ils sont plutôt des facteurs de confusion au sein du paysage existant. Si la priorité est bien de continuer à construire, notamment dans les zones tendues, et d'augmenter l'offre, notamment pour les moins favorisés, les lois précédentes et celle en cours de préparation devraient largement suffire.

M. François Brottes. Je voudrais d'abord féliciter nos collègues pour la qualité de leurs propositions de loi.

J'ai senti un peu d'agacement de la part de notre collègue Michel Piron. Il est pourtant un homme posé, réfléchi, philosophe à ses heures...

Ne prenons pas sur ces questions une posture politicienne. Chaque fois que l'opposition présente une proposition de loi dans les cadres des niches parlementaires, on l'envoie... à la niche, et rapidement : pas de vote, pas de débat. Certaines propositions méritent sans doute d'être ainsi traitées. Cependant, sur un sujet aussi concret, recouvrant des situations aussi complexes et difficiles à gérer pour les maires, il me semble difficile de renvoyer à l'examen futur d'autres textes ou de considérer que la loi permet déjà de régler les problèmes évoqués.

En ma qualité de maire, je lance actuellement une opération d'auto-construction. Quelle n'a pas été ma surprise de voir 150 personnes, candidates à un logement dans un quartier solidaire, répondre à mon invitation à une réunion publique.

En matière de mutualisation, de constructions passives, à des tarifs au plus près des loyers faibles, au profit de foyers qui a priori n'ont pas la possibilité d'accéder à la propriété autrement que par le biais de la forme des coopératives, on sent bien qu'il est nécessaire d'avancer. Même si je ne suis pas persuadé de la nécessité d'une nouvelle loi, je ne voudrais pas, monsieur le président, que la proximité d'élections conduise à ce qu'un vote négatif élimine définitivement ces questions des préoccupations de notre commission.

Pour notre part, nous voterons en faveur de cette proposition de loi. Si elle n'était pas adoptée, ce

qui semble plausible, je souhaite que nous puissions, en amont de l'examen du projet de loi « Grenelle II », qui, semble-t-il, prend encore un peu de retard, traiter sous la forme d'une mission d'information certaines des questions qu'elle aborde. De l'avis de notre groupe, la loi mérite d'être revisitée sur plusieurs aspects. Un débat doit s'instaurer ; je ne voudrais pas qu'il soit éludé au détour d'un vote négatif, alors même que l'examen du projet de loi « Grenelle II » constitue un nouveau rendez-vous.

[...]

M. Thierry Benoit. Je rappelle également que le doublement du prêt à taux zéro permet une accession à la propriété plus large, et ce sans passer par les dispositifs compliqués envisagés par la proposition de loi. Je remarque d'ailleurs que M. Noël Mamère a eu une approche très sommaire sur ce point ; il n'a guère été convaincant...

[...] Monsieur le rapporteur, malgré les bonnes intentions manifestes de votre proposition de loi, le dispositif qu'elle propose de mettre en place est trop complexe pour qu'il puisse trouver une traduction concrète dans les faits.

Le groupe Nouveau Centre et les députés qui lui sont apparentés ne voteront donc pas en faveur de ce texte.

M. Jean-Louis Gagnaire. Même si le sens du vote des groupes Nouveau Centre et UMP était connu par avance, les arguments de notre collègue Michel Piron me semblent un peu sévères et presque fallacieux. Peut-on dire que le dispositif législatif français d'aide au logement est suffisant quand on sait que de nombreux Français n'arrivent pas à se loger, faute d'un nombre suffisant de logements ?

Même si elle n'est pas parfaite d'un point de vue opérationnel, la proposition de loi de nos collègues mérite néanmoins un minimum d'examen, dans la mesure où elle permet de mettre en exergue un certain nombre d'éléments, notamment en matière d'habitat coopératif. Du reste, certains de nos concitoyens souhaitent prendre leur destin en main par le biais de ce mode de construction : plutôt que de subir la situation du logement, ils veulent en être acteurs. Ainsi, dans la région où François Brottes et moi-même sommes élus, la construction sous forme d'habitat coopératif est une réalité dans beaucoup de communes.

Plutôt que de balayer ce texte d'un revers de main, il faut ouvrir le débat. Certes, les points financiers et budgétaires méritent d'être précisés. Toutefois, il n'est pas raisonnable de prétendre que, après l'adoption du budget, la situation du logement est merveilleuse. Je souhaite que les propositions formulées fassent l'objet d'un examen sérieux, et qu'elles soient mises en perspective et en ligne de mire de nos débats futurs, notamment lors de l'examen du projet de loi « Grenelle II ».

M. Alain Suguenot. [...] On peut aussi parler à propos du texte qui nous est présenté d'une prime à l'imagination... même si le système coopératif est très ancien.

En fait, le système coopératif ne répond pas au souhait des Françaises et des Français de bénéficier d'un petit pécule. Même en se situant dans l'hypothèse du rejet d'une logique spéculative, pourquoi chaque propriétaire ne pourrait-il pas bénéficier d'une rétribution normale de ses parts sociales ? Alors que les « Castors » et les opérations coopératives de construction mises en place depuis plusieurs années permettaient à qui voulait sortir de reprendre ses parts, la proposition de loi ne prévoit cette possibilité qu'éventuellement. Pour moi, dès lors qu'il a apporté une participation financière, chaque individu doit pouvoir retrouver un pécule. Pour des raisons quelque peu idéologiques, il n'est pas tenu compte du vœu de chaque Français, dans quelque système social qu'il se situe, de bénéficier d'une petite appropriation de son logement.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. [...] L'utilisation des techniques des coopératives d'habitants a commencé avant la Seconde Guerre mondiale et s'est poursuivie au début de l'après-guerre. Ces techniques ont ouvert l'accession à la propriété à des gens qui n'en avaient pas les moyens.

Aujourd'hui, elles sont en décalage. Il n'en demeure par moins que la technique des coopératives d'habitants sont utilisées dans beaucoup de pays – j'en ai fait le constat au Canada –, et nous ne devrions pas l'écartier d'un revers de manche. Au contraire, compte tenu de son intérêt, nous devrions tenter de l'exploiter.

[...]

M. le rapporteur. A certains collègues qui pensent que cette proposition de loi n'apporterait rien de plus que les dispositions législatives actuelles, je réponds que nous ne sommes pas sur le même registre. [...] il ne s'agit pas ici de budget mais de la reconnaissance d'un statut pour l'habitat participatif, incluant les coopératives d'habitants, l'habitat mobile et les logements vacants. Il ne s'agit pas de moyens budgétaires mais de la reconnaissance du tiers habitat, c'est-à-dire de ce qui n'est ni logement social public, ni logement privé. Comme notre collègue Brottes l'a rappelé, certaines régions, le Nord, la région Rhône-Alpes, les zones frontalières avec l'Allemagne, sont traditionnellement habituées à ce que des personnes qui ne peuvent pas devenir propriétaires dans le cadre du logement privé se constituent en groupes d'habitants pour essayer de vivre dans des conditions décentes. Cet habitat participatif et coopératif s'adresse aussi à ceux qui veulent être locataires.

La présente proposition de loi vise non à remettre en cause le code de l'urbanisme ou celui de la construction et de l'habitation, mais simplement à les aménager par l'ajout d'articles définissant un statut, apportant une reconnaissance et prévoyant divers avantages pour ceux qui décident de se grouper sous forme de coopératives ou d'habitats participatifs.

Nous n'inventons rien. Le dispositif que nous proposons n'est pas unique en Europe : des dispositifs similaires existent en Suède, en Norvège, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Suisse, ou encore, outre-Atlantique, au Québec. Des réalisations allemandes, comme le quartier Vauban, ou anglaises, comme le quartier du Bedzed, sont devenues des panacées – au point que leurs habitants, lassés des visites incessantes, veulent faire payer les visiteurs. Pourquoi ne mettrions-nous pas en œuvre en France ces types d'habitat, nés de l'habitat participatif, que nous avons découverts si tardivement ? Beaucoup de coopératives, comme Habicoop, réclament un véritable statut.

[...]la paupérisation ne concerne pas seulement notre population étudiante. Des personnes sont renvoyées sur les marges. Pour reprendre l'expression d'un sociologue, nous aurions intérêt à ouvrir cette « marmite sociale ». Pour cela, il faut aider des groupes d'habitants qui veulent échapper aux règles de la spéculation ou qui ne peuvent pas relever de l'habitat social classique à décider eux-mêmes d'habiter ensemble dans le cadre d'une démarche de mutualisation.

Chers collègues de droite qui riez, manifestant ainsi une attitude réactionnaire, pourquoi nous tourner en dérision comme si la proposition de loi que nous avons élaborée n'était pas reliée à la réalité ? Vous le savez en tant qu'élus, beaucoup de nos concitoyens réclament cet habitat groupé et veulent décider de leur destin collectif. Les mesures proposées font partie de la réponse qu'ils souhaitent.

La Commission rejette l'ensemble de la proposition de loi.

M. François Brottes. Nous le répétons, l'habitat coopératif mérite toute l'attention de notre commission. Monsieur le président, je vous demande, au nom de mon groupe, de faire en sorte qu'elle puisse prendre du temps, sous une forme ou une autre – je vous fais confiance pour trouver la bonne formule –, pour travailler sur cette forme d'habitat alternatif en amont de l'examen du projet de loi Grenelle II. Cela nous permettra peut-être de proposer à cette occasion des solutions complémentaires.