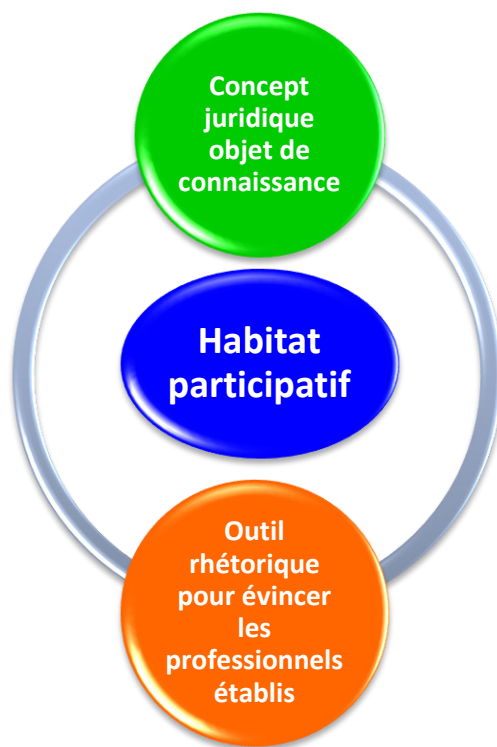


R F C P

Revue
Française de la
Copropriété
Participative

n° 19
18 juillet 2019



Le **21 octobre 2016**, à l'invitation du réseau associatif **Habitat Participatif Ouest**, un représentant de la *RFCP* (*Revue Française de la Copropriété Participative*) est intervenu sur la manière de **pérenniser l'action collective en copropriété dans le cadre de l'habitat participatif**. La présentation en question a été retranscrite dans le numéro 8 de la *RFCP*. Ce texte est à nouveau publié ici.

En effet, suite à la parution en 2018 d'un ouvrage sur les divers statuts de l'habitat participatif (éditions du Puits fleuri), le directeur de la présente revue a été invité à Montpellier pour participer aux **assises départementales de l'habitat participatif du 24 mai 2019** s'étant tenue dans l'enceinte du conseil départemental.

En 2016, il s'agissait de démontrer que **l'habitat participatif, qui est désormais inscrit dans la loi**, doit être un **objet de connaissance juridique**. Il fallait rompre avec les slogans destinés aux naïfs et servant à **se construire une niche en dehors des professionnels établis**. Certaines réactions lors des assises de Montpellier de 2019 prouvent que l'approche défendue ici suscite toujours des résistances. Peut-être avons-nous tort. Que nos contradicteurs le prouvent ! Dans ce contexte, ceux qui s'étonnent parfois de notre sévérité sont invités à répondre à quelques questions sur la cohérence entre leurs buts affichés et leurs pratiques.

Le temps des échanges solides

En effet, trop souvent, les utopistes et les acteurs classiques choisissent d'ignorer les réussites participatives présentes et passées en copropriété. Ils prétendent que les habitants seraient incapables de s'investir hors de la tutelle des réseaux. Ils oublient également toutes les avancées permises par les combats menés depuis des décennies. Déjà, **HEOLIA**, à Vannes, montrait que copropriété était compatible avec l'innovation écologie et la participation. La description de ce groupe vannetais, faite dans le n° 8 de la *RFCP*, est également retranscrite dans ce numéro. Les expériences instructives de ce type ne doivent donc plus être omises. Sinon, on risque de **prétendre réinventer chaque jour la poudre, tout en ne produisant que des pétards mouillés**.

De ce point de vue, les promoteurs de la coopérative d'habitants, et les élus qui les soutiennent, pourraient peut-être changer d'attitude. Des auteurs sérieux ont formulé des **critiques cinglantes contre les sociétés d'habitat participatif** dans des périodiques à comités scientifiques. Par souci de pluralisme, les revues de référence ont pourtant ouvert leurs colonnes aux politiciens utilisant la rhétorique participative (voir l'entretien accordé par Galla BRIDIER aux *Informations Rapides de la Copropriété* n° 606, mars 2015, p. 6). Pourtant, les tenants de la coopérative d'habitants se bornent à produire des discours lénifiants. Nos argumentations étayées sont ignorées. Le présent bulletin invite donc ces gens oublieux du passé à devenir des contradicteurs intervenant dans des revues respectées. Nous avons su produire des articles dans des périodiques sérieux. Que ceux qui nous critiquent nous imitent avant de bavarder ! ■

Critiques étayées émises par des spécialistes contre les innovations juridiques participatives maladroites



Discours lénifiants des défenseurs de la coopérative d'habitants oubliant les réussites en copropriété participative



Discrédit de la coopérative d'habitants dans le monde juridique, aucune analyse ne paraissant dans les revues de référence qui leur sont pourtant ouvertes

LGOC

Revue Française de la Copropriété Participative, n° 19

Date de publication : 18 juillet 2019

Revue établie par un comité coopératif constitué sous l'égide du LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité)

Périodique uniquement disponible en ligne sur <http://lgoc04.wix.com/rfcp>

Contact : lgoc@laposte.net

Creative commons 



Analyse stratégique

Le défi de la pérennisation de l'action collective

(Refonte d'un article paru à la R F C P n° 8, 30 novembre 2016, pp. 2 à 3)

Dès la Libération, des mouvements ont été lancés pour permettre aux citoyens issus de milieux modestes de construire et de gérer leurs logements.

Cet objectif louable implique un effort d'organisation. Il n'est pas évident que des personnes peu habituées à la propriété immobilière puissent mener une action collective pérenne afin de gérer ensemble un syndicat de copropriétaires. Elles risquent rapidement d'être dans une dépendance absolue à l'égard des professionnels.

Une préparation minutieuse est donc nécessaire. Or, elle n'a pas toujours été au rendez-vous. Au fil du temps, le consumérisme et l'individualisme ont donc prévalu. Les tenants de l'habitat participatif aujourd'hui doivent éviter de réitérer cette erreur.

Une autonomie mal préparée

À la Libération, suite aux destructions résultant de la seconde guerre mondiale, des habitants aux revenus limités logés dans des taudis ont été contraints de construire eux-mêmes leurs logements pour échapper à l'insalubrité. Ainsi sont nés les **Castors** à partir de 1946, à l'initiative de prêtres-ouvriers appuyés par des syndicalistes chrétiens. Environ dix ans plus tard, **le mouvement BATICOOP s'est inscrit dans la continuité de cette dynamique**¹. Des sociétés coopératives accueillaient des familles et leur permettaient de participer à la construction d'un logement avant de leur céder ce bien en pleine propriété ou en copropriété.

Cette démarche était, néanmoins, très difficile à mener au plan de l'organisation. Rapidement, des cadres dirigeants proches des mouvements ouvriers catholiques ont mis en place une **technostructure dans le but de donner aux populations des outils** pour leur permettre d'agir plus facilement. Ainsi, dans les immeubles en copropriété construits par les BATICOOP, des règlements types étaient mis en place. Cependant, ceux-ci ne résultaient pas d'une réflexion théorique solide. Aucune recherche n'avait été conduite sur la façon de faire coopérer entre eux des citoyens peu préparés à travailler ensemble. Aucun débat public et scientifique de qualité ne fut initié afin de recenser les solutions juridiques possibles, voire procéder aux adaptations nécessaires, pour proposer des modes de fonctionnement appropriés.

Le but était plutôt de dépenser moins, tout en appliquant des intuitions sans se soucier des résistances que cela pouvait susciter ou de la compatibilité prévisible avec les évolutions législatives envisageables. **Les rédacteurs des règlements de copropriété ont donc pensé s'inscrire dans une optique disciplinaire**² en prévoyant des sanctions s'échelonnant du rappel à l'ordre à l'expulsion avec rachat de la propriété, en passant par le blâme, la pénalité financière et l'expulsion du locataire... Toutes ces règles sont devenues non écrites et inapplicables à compter de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, car cette dernière visait à imposer des normes d'ordre public, c'est-à-dire s'appliquant quel que soit le contenu du règlement de copropriété³...



1 Albert MEISTER *Coopération d'habitation et sociologie du voisinage. Etude de quelques expériences pilotes en France*, Editions de Minuit, Paris 1957, 178 p.

2 Archives municipales de Vannes, Cote 70W87, Lotissement BATICOOP des 3 moulins, règlement du 3 avril 1957 noté BATICOOP-VANNES III, article 20

3 Jean-Marc ROUX, « Réflexions sur l'aménagement de l'ordre public dans la loi du 10 juillet 1965 », *Loyers et copropriété*, octobre 2015, p. 25



Le chemin de la banalisation

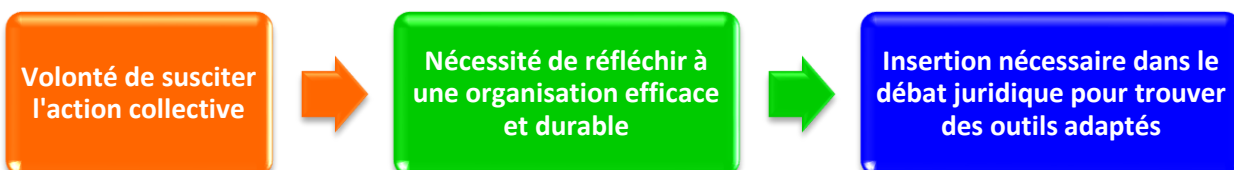
Le plus étonnant était sans doute l'article 11 de ces règlements types concernant la sécurité et prévoyant la fermeture des résidences à la tombée de la nuit. Ce texte précisait : « **Toutes les dispositions seront prises pour que l'immeuble soit clos au sens du code civil, et que les mauvais garçons soient en état d'effraction au sens du code pénal** ». A Vannes, les habitants barraient ce passage à la main avant l'enregistrement du règlement⁴... Néanmoins, une telle formulation est très révélatrice. Les rédacteurs pensaient-ils que cela dissuaderait les jeunes habitants de sortir le soir ? Comptait-on sur le juge civil et sur le juge pénal pour interdire aux adolescents d'aller faire la fête ? On notera que ce sont les garçons qui sont visés et pas les filles, ce qui en dit long sur la vision de la société dominante à l'époque.

Quand bien même on approuverait l'état d'esprit révélé par cette clause, le droit ne sert pas à assurer une police des mœurs au quotidien. Un procès est toujours long, aléatoire et difficile. Le temps judiciaire ne correspond pas aux impératifs éducatifs. Construire une société réclame de l'organisation plus que des précautions tatillonnes qui risquent d'être moquées si elles ne sont pas efficaces. Certes, le mouvement BATICOOP a été dirigé par des personnes de tradition chrétienne. Elles souhaitaient sans doute faire prévaloir une vision catholique de la société pour préserver un ordre familial immuable. Pourquoi pas ? Dans ce cas, il ne fallait pas demander la moindre aide publique, ni accepter que des personnes aux philosophies et croyances diverses puissent rejoindre ces projets. Aussi, il était illusoire de prétendre faire changer par de simples règles écrites les attitudes profondément ancrées chez des populations souvent éloignées de la conception catholique du monde.

Les rédacteurs des règlements de copropriété, qui étaient tout à fait respectables dans leurs objectifs, auraient donc pu réfléchir à l'**équilibre des pouvoirs chez les habitants** afin qu'ils s'impliquent dans la gestion collective sans pour autant faire prévaloir leurs intérêts particuliers. Cela aurait été la meilleure manière d'impulser un souci du bien commun qui aurait contrebalancé l'attractivité de la jouissance individuelle. A la place, les acteurs du mouvement BATICOOP de l'époque n'ont même pas souhaité que le conseil syndical soit obligatoire... Rien n'a été prévu pour obliger les conseillers syndicaux à donner régulièrement des informations à tous les habitants. La parole de ces derniers a également été complètement ignorée. Les BATICOOP ont donc produit de la copropriété banale et il est intéressant de remarquer l'absence d'ouvrages ou d'articles récents sur ces réalisations, si ce n'est pour déplorer la dégradation de certains immeubles et le **coût considérable que cela implique pour l'Etat au plan de la rénovation urbaine**⁵.

Bien entendu, il ne s'agit pas d'adresser au mouvement BATICOOP des critiques anachroniques. Grâce à lui, de nombreux ménages qui auraient, sinon, été mal logés, ont bénéficié d'appartements décents. De la même manière, on ne saurait mettre en cause les notaires qui ont validés les règlements de l'époque. **Leur rôle s'est borné à l'enregistrement.** Un professionnel qui n'est pas payé pour une prestation n'a pas à faire du zèle. Le but ici n'est pas de donner des leçons de morale, mais simplement de ne pas oublier cette erreur afin de ne pas la réitérer.

Pour élaborer des règlements types de qualité, il faut apprendre à rétribuer mieux ceux qui les rédigent. On peut évidemment se méfier de tous les experts en leur reprochant d'être liés aux pratiques contestables. Dans ce cas, **celui qui déplore l'état du débat juridique n'a qu'à devenir un expert lui-même pour faire mieux que les spécialistes existants, et non moins bien.** Pour cela, il faut s'exprimer en public et prouver la qualité de son propos afin de rédiger des textes juridiques performants au plan de l'organisation collective. ■



LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité)

⁴ Archives municipales de Vannes, Cote 70W71, Lotissement BATICOOP « Les Bosses », règlement du 12 juillet 1955 noté BATICOOP-VANNES I, article 11

⁵ Thierry POULICHOT, « Le passager clandestin en copropriété », *Annales des Loyers*, septembre 2015, p. 115

Perspectives partenariales

Merci au Puits fleuri !



L'impréparation des groupes d'habitants qui adoptent le régime de la copropriété par inadvertance cause donc des ravages. Les éditions du Puits fleuri doivent, dès lors, être particulièrement remerciées pour avoir accepté de faire paraître en 2018 l'ouvrage sur *l'Habitat participatif, les divers statuts possibles* (Thierry POULICHOT, Le Puits fleuri, septembre 2018, Héricy, 280 p.)

En effet, des intervenants classiques prétendent que la copropriété est toujours participative. Selon eux, les habitants devraient apprendre à se taire et à suivre aveuglément les professionnels. Il serait inutile de vouloir améliorer l'action collective en copropriété. L'actualité montre combien cette approche est inappropriée. Le livre paru en 2018 a donc permis de décrire les conditions à respecter pour rendre la copropriété réellement participative, n'en déplaise à certains acteurs faussement naïfs.

Parallèlement, depuis 2014, l'habitat participatif a pu être décrit comme un étendard tout rhétorique visant juste à évincer les professionnels du droit et de l'immobilier installés. Des nouveaux venus médiocres voudraient capter de bonnes places au nom de lendemains qui chantent. C'est la vieille méthode des avant-gardes du prolétariat servant à créer des bureaucraties, modèle utilisé par les staliniens en leur temps. Pour se prémunir contre cette accusation, il fallait frapper fort. Le ton sans complaisance autorisé par les éditions du Puits fleuri l'a permis. En combattant résolument les experts autoproclamés en quête de niches (pour paraphraser Camille DEVAUX), il a été possible de concilier recherche de la participation et rejet des lobbys élitiste disruptifs.

Les tenants de la copropriété participative doivent donc combattre sur deux fronts, ce qui n'est jamais facile.

D'un côté, des **intervenants habituels du monde de l'immobilier** expliquent que le régime de la copropriété fonctionne très bien et qu'il est inutile de réfléchir à impliquer plus fortement les habitants dans son fonctionnement. S'incliner avec déférence face aux merveilleux syndic professionnels suffirait.

D'un autre côté, des militants politiques héritiers des utopistes autogestionnaires des années 1970 et proches d'un **courant techno-bureaucratique de l'écologie politique**, ont souhaité créer de nouveaux métiers à leur profit. N'ayant aucune légitimité dans le cadre du débat juridique et professionnel existant, ils ont réussi à insérer dans la loi ALUR de 2014, avec le soutien de leurs alliés ministériels, le régime de la coopérative d'habitants. Il ne s'agissait pas de tirer les leçons d'expériences intervenues depuis plus d'un siècle en matière de coopération d'habitation. Le but était plutôt de créer une **martingale donnant une aura aux militants qui l'invoquent** afin qu'ils puissent évincer la concurrence, y compris en copropriété.

Selon ces lobbys, toute copropriété serait par nature banale, et l'habitat participatif serait impossible en copropriété, ce qui ne les empêche pas de vouloir vendre des conseils « participatifs » aux syndicats de copropriétaires une fois les acteurs classiques évincés...

Les utopistes aux idées apparemment gauchisantes rejoignent donc les notables conservateurs dans le même comportement de **lutte des places**, avec une idée générale commune : prouver aux citoyens qu'ils sont incapables de gérer eux-mêmes leurs propres affaires et qu'il leur faut se soumettre à des réseaux qui, malgré les échecs passés, prétendent détenir la vérité.





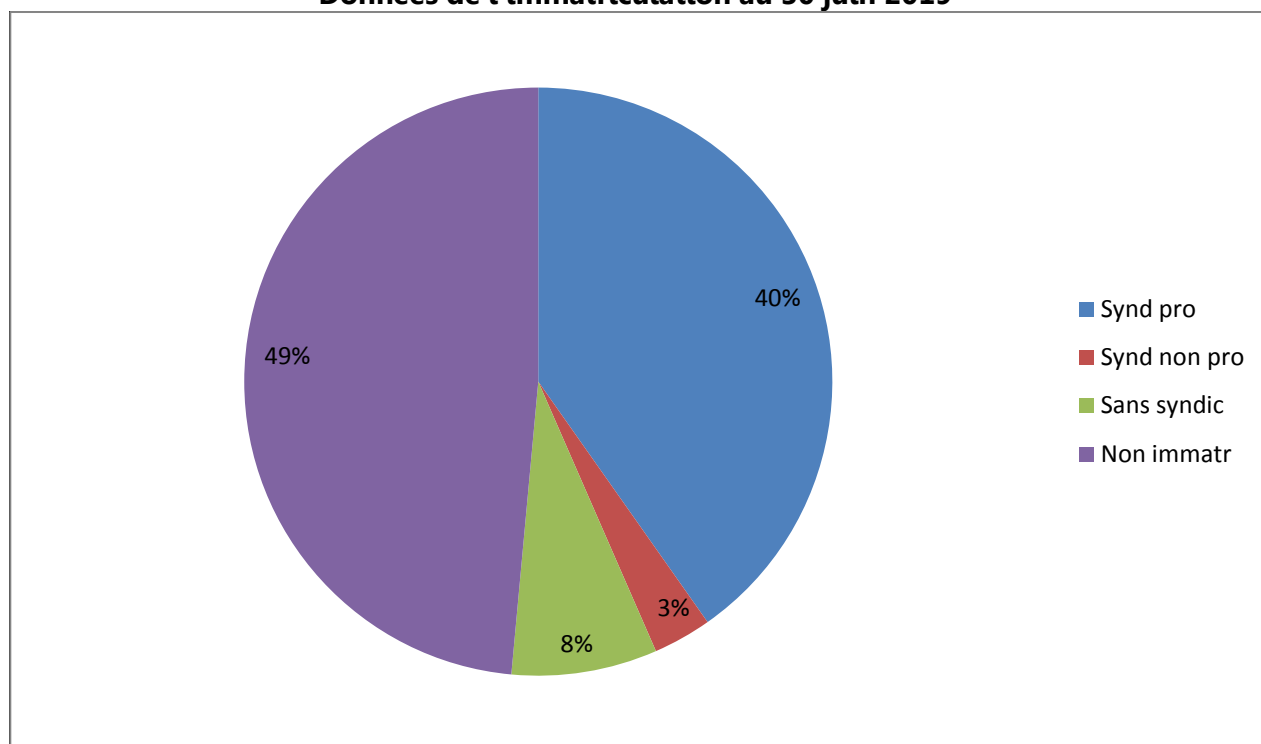
Malheureusement pour les tenants de ces discours dogmatiques, ils ont été rattrapés par les faits.

La technobureaucratie a cru bon imposer, **à compter du 31 décembre 2018**, une **obligation d'immatriculation** aux syndicats de copropriétaires dans le but de mieux les contrôler en leur donnant des leçons avec un petit air supérieur. Elle peut aujourd'hui s'en mordre les doigts. Elle nous a fourni à la fois la preuve de son incompétence et également les indices de l'impuissance du secteur privé classique. Si l'on avait voulu faire la promotion de la copropriété participative contre ses détracteurs notables, fonctionnaires ou militants, on ne s'y serait pas mieux pris.

De fait, selon Loïc CANTIN de la FNAIM, on comptait **740 803 syndicats de copropriétaires** en France en 2015 (*Informations Rapides de la Copropriété*, janvier-février 2019, n° 648, p. 6, l'auteur semblant évoquer les syndicats comprenant au moins un logement).

Au **30 juin 2019**, on compte 381 232 syndicats immatriculés (soit seulement 51 %). Sur ces syndicats immatriculés, 298 062 ont un syndic professionnel (40 % du total des syndicats), 23 792 ont un syndic non professionnel (3 % du total des syndicats) et 59 378 n'ont pas de syndic du tout (8 % du total des syndicats). Tous ces syndicats sans syndic, qui ont été immatriculés d'office par un notaire lors d'une vente de lot, devraient être gérés par un administrateur judiciaire. Or, seuls 675 administrations judiciaires ont été décidées (car au vu du nombre réduit des administrateurs judiciaires et leur faible appétence pour de telles missions, le système judiciaire est incapable de faire plus...). On peut présumer que la part des syndicats sans syndic dans les immeubles non immatriculés est encore plus forte.

Données de l'immatriculation au 30 juin 2019



Ainsi, il est prouvé que le secteur privé n'est plus intéressé par la grande majorité des syndicats de copropriétaires (60 %). Quant aux administrations publiques, lorsqu'elles sont contraintes d'intervenir, elles se montrent incapables de faire mieux. Au-delà des plus de 58 000 syndicats abandonnés alors qu'ils devraient être sous la main de la Justice, il faut citer cet immeuble marseillais appelé le « **bidonville vertical** ». Il a cumulé des plans de sauvegarde sur 18 ans sans aucun résultat tangible, si ce n'est quelques critiques inhumaines à l'égard des copropriétaires qui ont été trompés et auxquels les pouvoirs publics ne veulent pas racheter leur bien (voir Sabrina TESTA et Sophie MANELLI, « Marseille : l'enfer d'un bidonville au parc Kalliste », 08 janvier 2018, *La Provence* et Benoît GILLES, « Cinq copropriétés marseillaises passent en "priorité nationale" », *Marsactu*, 11 octobre 2018). Le drame du 5 novembre 2018, où 8 personnes ont perdu la vie dans un effondrement au sein du quartier de Noailles à Marseille, a prouvé l'inanité des comportements actuellement dominants.

Bien évidemment, la coopérative d'habitants n'est pas faite pour ces millions de copropriétaires aux abois.

Si les tenants de la coopérative d'habitants parlent si souvent de « **cooptation** », c'est bel et bien pour **laisser à la marge ces populations déçues par l'habitat collectif** et qui seront difficiles à manipuler. Désormais, il sera compliqué de faire prendre des vessies pour des lanternes à ces citoyens jadis trompés en copropriété.

Au lieu de ressouder la nation, les tenants de la « **cooptation** » préfèrent donc **mettre ces témoins gênants de côté** en n'acceptant, dans les groupes qu'ils organisent, que quelques ménages modestes dociles à titre symbolique et au nom de la « **mixité** » **purement rhétorique**. Ainsi, la domination des militants instruits n'est pas menacée.

Dès lors, les moqueries des acteurs traditionnels contre la copropriété participative sonnent un peu creux. Le bilan du secteur privé paraît, en effet, catastrophique. Quant aux promesses fantaisistes des défenseurs des coopératives d'habitants, elles sont tout aussi peu convaincantes. Elles n'offrent aucune solution face à la situation qu'il faut traiter d'urgence.

Des centaines de milliers de syndicats de copropriétaires n'intéressent donc ni le secteur privé, ni l'administration, ni les militants subventionnés. Or, ces immeubles ne sont pas gérés ou, à tout le moins, semblent très mal gérés au regard des exigences des pouvoirs publics (avec notamment un défaut d'immatriculation). **Tout ceci sert les intérêts des marchands de sommeil**. Ce ne sont pas les tenants de la coopérative d'habitants qui apporteront des solutions efficaces face à cette crise. Leurs réseaux non plus.

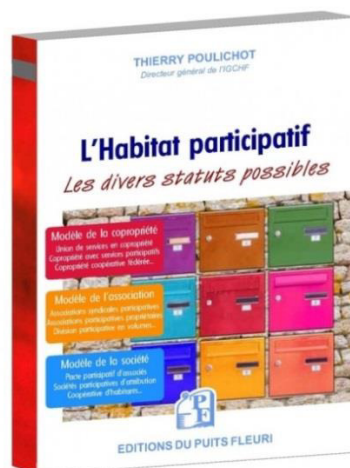
Les copropriétaires doivent se prendre en main sans compter sur des syndicats professionnels peu intéressés ou sur des fonctionnaires dépassés, et encore moins sur des officines dépendant des deniers publics. Aussi, **jamais il n'a été aussi important d'examiner l'expérience des syndicats de copropriétaires qui ont su s'autogérer en toute indépendance face aux réseaux établis**.

Voilà pourquoi l'ouvrage sur ***L'Habitat participatif, les divers statuts possibles*** a tant insisté sur la copropriété coopérative. Elle est bien plus démocratique que les solutions permettant la cooptation, c'est-à-dire une forme d'entre soi aristocratique.

En fait, on peut même se demander si les formules qui permettent à des groupes de se replier sur eux-mêmes, ou qui les placent sous la dépendance permanente d'acteurs publics ou militants, sont si « **participatives** » que cela.

L'ouvrage paru aux éditions du Puits fleuri l'a démontré sans tabou ni langue de bois. Merci à cet éditeur qui a laissé la liberté de ton nécessaire pour présenter cette argumentation. ■

L'IGCHF



[Site des éditions du Puits fleuri](http://www.puitsfleuri.com)



Évaluation des structures coopératives

Des promesses peu crédibles

Cinq questions sur la coopérative d'habitants

Les tenants de la coopérative d'habitants ont été surpris par le livre *L'Habitat participatif, les divers statuts*. Cet ouvrage les a privés de la prééminence qu'ils revendiquent au sein des démarches citoyennes. Loin d'être les fers de lance de la participation dans l'habitat, les coopératives d'habitants sont présentées dans ce livre comme les vecteurs du développement des fonds de commerce d'une élite militante intéressée.

Ainsi, lors de la conférence de consensus organisée par le Sénat préalablement aux débats sur la loi ELAN, la *Coordin'action*, structure où dominaient les tenants de la coopérative d'habitants, a dressé une liste de récriminations. Ces plaintes montraient un bien faible degré de réflexion qui discrédite ces acteurs dans les milieux juridiques.

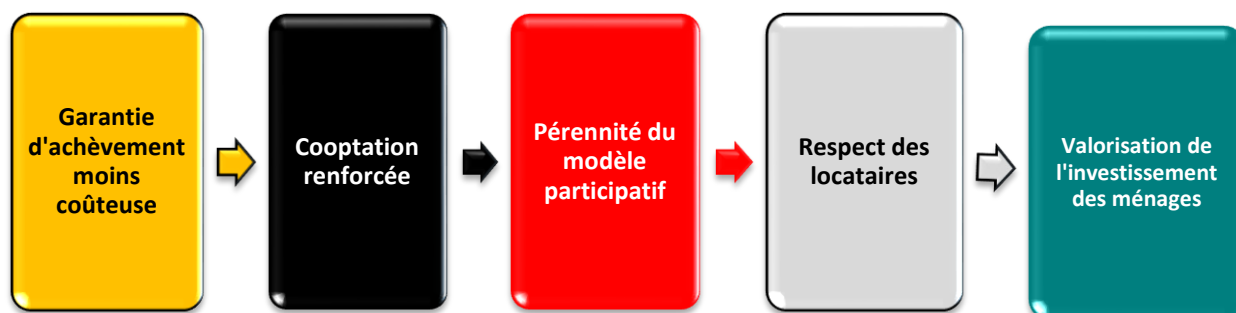
En effet, face à la difficulté de contracter des garanties d'achèvement et d'accéder à des prêts bancaires pour ceux qui veulent créer des coopératives d'habitants, la *Coordin'action* a refusé d'examiner les causes de la situation. Elle a préféré enjoindre à l'État d'intervenir financièrement afin que les groupes citoyens ne soient pas contraints de créer une « banale copropriété contre leur gré »¹.

Au-delà du fait que la copropriété n'est pas toujours banale, des auteurs réputés avaient posé de manière étayée des questions très sévères aux promoteurs de la coopérative d'habitants. Aucune réponse n'a été apportée dans des revues de référence ! On rappelle que ces dernières sont celles qui étudient régulièrement la jurisprudence en droit de l'immobilier depuis plusieurs générations sous le regard d'universitaires, de praticiens et de magistrats. Il est donc temps que les militants de la coopérative d'habitants se réveillent et présentent leurs arguments solides. Il doit bien y en avoir ! À moins qu'ils aient honte de décrire le fond de leur pensée au-delà de slogans racoleurs et inexacts...

Les cinq promesses des tenants de la coopérative d'habitants

Lors des assises de Montpellier du 24 mai 2019, des défenseurs de la coopérative d'habitants étaient présents tant dans le public qu'en tribune. Ils expliquaient que **la coopérative d'habitants serait la forme la plus accomplie de l'habitat participatif**. Pour cela, ils avancent 5 arguments, dont certains feront se dresser les cheveux sur les têtes d'universitaires même amis de ces réseaux, mais aussi de celles de nombreux fonctionnaires, de magistrats ainsi que de professionnels du droit et de l'immobilier... On comprend, dès lors, la discrétion des tenants de la coopérative d'habitants sur les questions cruciales qu'ils n'abordent que poussés dans leurs retranchements.

Selon les disciples de la *Coordin'action*, la coopérative d'habitants permettrait **une garantie d'achèvement dérogatoire** (et donc moins coûteuse), **une cooptation plus efficace** (et donc un contrôle accru de l'accès au groupe d'habitants), une **pérennité de l'action collective** (grâce à un statut protégeant la dynamique participative), un **bon traitement des locataires** (malgré la précarisation des baux dont ils bénéficient) et une **protection de l'investissement des ménages** (bien qu'ils ne possèdent pas un bien immobilier mais de simples parts de société).



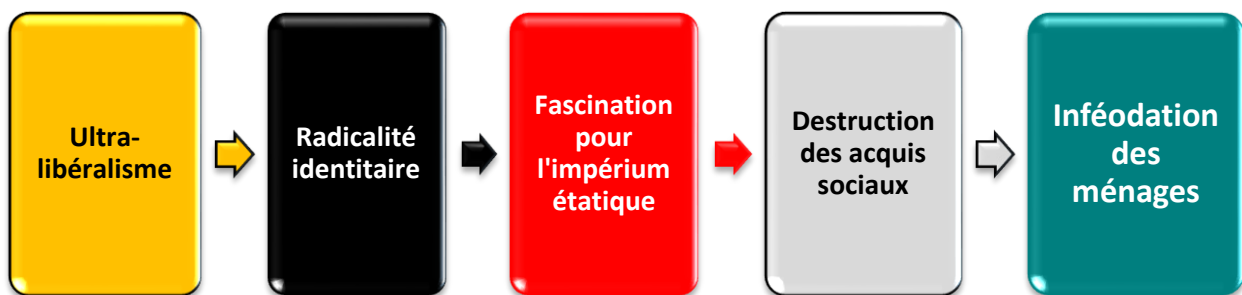
¹ Th. POULICHOT, « Habitat participatif : destination et état descriptif de division », *Annales des loyers*, mai 2018, p. 139 pour la citation du document de la Coordin'action daté du 8 février 2018



Avouer en public la diminution des garanties d'achèvement et la volonté de cooptation paraît spectaculaire. Invoquer la protection des locataires tout en ayant obtenu la possibilité de raccourcir leur bail semble contestable. Néanmoins, les tenants de la coopérative d'habitants sont libres d'avoir le programme de leur choix.

Quand on regarde avec lucidité ces objectifs affichés, on constate qu'ils conduisent à 5 dynamiques qui peuvent surprendre de nombreux Français.

La diminution de la garantie d'achèvement relève du **libéralisme le plus dur** et plait aux affairistes qui veulent priver les consommateurs de protections. La cooptation est le rêve des **identitaires radicaux**, qu'ils soient religieux, culturels ou ethniques. On imagine ce que peuvent en faire les intégristes chrétiens ou musulmans, les sectes ou les néonazis, par exemple. L'utilisation des statuts contraignants imposés par l'ordre public relève d'une **fascination pour l'impérium étatique**. On rappelle que dans la Rome antique républicaine, les magistrats détenteurs de l'impérium avaient droit de faire marcher devant eux des licteurs portant des faisceaux. Ces derniers ont donné son nom au fascisme dont les tenants sont justement obsédés par l'idée de faire peser un impérium étatique sur la société. Quant à la diminution des droits des locataires et les promesses de participation censées compenser la précarisation de leur situation, cela tient d'une **destruction des acquis sociaux**. La volonté de forcer les familles à se limiter à la détention de parts permet aussi de piéger celles-ci dans le système coopératif pour leur parcours résidentiel, en les plaçant sous la dépendance directe des réseaux de cette mouvance qui organiseront la revente des actions de coopératives d'habitants. De nouveaux potentats seront donc en mesure de contraindre les habitants soucieux de ne pas être marginalisés à acheter des actions dans leurs structures. C'est une **inféodation des ménages**.



Ces traits correspondent exactement à ce que Michel CLOUSCARD appelait le **néofascisme**, qui allie fragilisation, manipulation, exploitation, discriminations et oppression².

Néanmoins, les tenants de la coopérative d'habitants peuvent être des **républicains égarés qui défendent par inadvertance un outil tyrannique** sans s'en rendre compte.

Bien entendu, ils auraient également le droit d'être néofascistes. En France, toutes les idées, même hostiles à la République, sont permises, du moment qu'aucune incitation au génocide, aucune apologie de criminels de guerre ou aucun appel à la sédition ne sont effectués.

Malgré tout, il résulte de cet état de fait une **complète confusion**. Entre un progressisme écologiste et participatif souvent affiché et des pratiques violemment autoritaires à moitié assumées, on constate un **mode de fonctionnement lourdement inefficace** qui ne permet même pas de tenir les promesses faites aux acteurs les plus malveillants.

L'**ultralibéralisme mal préparé** induit des **résistances des juridictions** et une responsabilité accrue des professionnels du droit, de la finance et de l'immobilier. Le professeur Bruno PAYS a attiré l'attention de tous sur ces questions³.

2 Michel CLOUSCARD, *Néofascisme et idéologie du désir. Genèse du libéralisme libertaire*, Delga, 2013, Paris, 143 p.

3 Bruno PAYS, « Placements immobiliers et devoir de conseil », *Annales des loyers*, mai 2018, p. 153 à 159



Avec la « **délégation de missions** », la mouvance coopérative, animée par de grandes banques dites mutualistes à l'esprit fertile, a cru trouver la solution. Elle a attiré des ménages vers des opérations présentant des prix alléchants en leur demandant de fournir juste un travail administratif minime. Ainsi, la mouvance prétendait priver ces ménages de garantie de livraison en expliquant qu'ils avaient coopéré avec l'opération et qu'ils n'étaient plus des consommateurs devant être protégés. Les garanties d'achèvement ou de livraison coûtent cher. Sa suppression expliquait évidemment les prix défiant toute concurrence pratiqués.

La Cour de cassation a réagi très négativement à cette méthode. Les banques et les notaires qui prêtent la main à ces mécanismes doivent assumer un devoir de conseil renforcé en prévenant de manière très précise les familles des risques qu'elles encourent. Si ces avertissements ne sont pas donnés, les banques et les notaires doivent fournir eux-mêmes la garantie de livraison⁴.

On comprend, dès lors, la prudence de ces acteurs face à la coopérative d'habitants qui bénéficie d'une garantie d'achèvement dérogatoire et moins complète. Elle implique, elle aussi, la responsabilité accrue au plan du devoir de conseil de ces intervenants. Ils auront donc tendance à éviter ce risque. On peut, dès lors, s'interroger sur les **obligations spécifiques des professionnels en matière de devoir de conseil lors de la création des coopératives d'habitants**. Cette question découle des observations du Professeur Bruno PAYS et ne tient pas des seules lubies du LGOC ou de l'IGChf.

Diminution de la garantie d'achèvement



Quel devoir de conseil spécifique pour les banques et les notaires ?

La volonté de **cooptation**, quant à elle, induit une **contradiction avec les objectifs des pouvoirs publics**. La fermeture des groupes amène une culture de « **l'entre soi** ». On chasse a priori ceux dont on suspecte qu'ils seront moins adaptés à la dynamique collective. Sur quels critères va-t-on opérer cette éviction ? Actuellement, dans les coopératives d'habitants, il n'est possible de refuser l'agrément d'un nouveau venu que pour un « **motif sérieux et légitime** »⁵. C'est beaucoup trop flou, ce qui montre une mauvaise qualité de rédaction de la loi.

Or, les coopératives d'habitants sont des sociétés coopératives soumises à la loi du 10 septembre 1947 et devant régulièrement faire l'objet d'une « **révision coopérative** »⁶ pour vérifier si elles respectent les principes posés par cette loi de 1947. On rappelle qu'au nombre de ces principes figure l'adhésion volontaire ouverte à tous⁷, ce qui semble incompatible avec un filtrage à l'entrée. D'ailleurs, peut-on choisir la femme ou l'époux de la personne qui habite à côté de chez soi ? Peut-on chasser les enfants des voisins ? La promesse de cooptation risque donc de se révéler mensongère si les juges appliquent la loi de manière rigoureuse.

Ainsi, on doit se demander si **la cooptation est compatible avec le principe de l'adhésion volontaire et ouverte à tous**. Stéphanie LAPORTE-LECONTE, docteure en droit, pose implicitement la question⁸ et a bien raison de le faire.

Contrôle de l'accès au groupe d'habitants



Quelle comptabilité avec l'adhésion volontaire ouverte à tous exigée par la loi dans les coopératives ?

4 Th. POULICHOT, « Garantie d'achèvement et habitat participatif », *Annales des loyers*, octobre 2017, pp. 120 à 127

5 Article L 201-5 I alinéa 4 du Code de la Construction et de l'Habitation

6 Th. POULICHOT, « La révision coopérative des coopératives d'habitants », *Annales des loyers*, octobre 2016, pp. 155 à 160

7 Article 1 de la loi n° 47-1775 modifié par la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 sur l'économie sociale et solidaire

8 Stéphanie LAPORTE-LECONTE, « L'« entre-soi » et le mouvement coopératif en copropriété », *Actualité Juridique Droit Immobilier* avril 2015, pp. 257 à 263



Maître Eliane FREMEAUX, notaire, a également remarqué que les coopératives d'habitants impliquaient une forme d'insécurité juridique⁹. En effet, loin d'assurer la pérennité des dynamiques collective, elles entraînent une **soumission à l'ordre public** imposé par l'État, ce qui induit une fragilité face au risque d'**instabilité normative**.

Les gouvernements successifs auront des approches très différentes sur ces questions, ce qui augmente la possibilité d'avoir des lois contradictoires qui se succèdent. La preuve en est donnée avec la question de **l'apport en industrie**. La loi prévoyait que des parts de coopératives d'habitants pouvaient être acquises en échange du travail des habitants pour la réalisation de la construction. Cela résultait de la loi ALUR de 2014 voulue par Cécile DUFLOT¹⁰. Après la démission de celle-ci puis la montée en influence de Manuel VALLS et plus encore avec l'élection d'Emmanuel MACRON à la présidence de la République, les gouvernants ont été moins enthousiastes à l'égard de cette idée. Les décrets d'application n'ont toujours pas été pris. Les promesses faites dans la loi sont donc restées lettres mortes.

Si, un jour, un gouvernement écologiste prenait finalement ces décrets d'application et qu'un gouvernement national-populiste lui succédait, les décrets seraient sans doute abrogés. Se placer dans le cadre d'un régime défini uniquement par l'État implique donc une insécurité notable, alors que ces questions sont importantes, puisqu'elles touchent au patrimoine des familles. Il faut, dès lors, **se demander si la dépendance à l'ordre public ne conduit pas à une insécurité juridique accrue**.

Soumission à un régime d'ordre public purement étatique et inachevé



Comment éviter l'insécurité juridique induite par la succession de gouvernants aux idées très différentes ?

Concernant ensuite la destruction des acquis sociaux dont disposent les locataires, il ne s'agit pas d'un **point de détail**, n'en déplaise aux néofascistes. Les gens qui vivent dans la précarité n'ont que faire des dynamiques collectives. C'est un logement qu'ils recherchent. Quand on leur fournit un appartement avec un bail précaire, on profite juste de leur fragilité. Les faire participer à la dynamique collective n'a aucun intérêt pour eux, d'autant qu'ils sont là pour peu de temps.

Comme l'a montré le Professeur Daniel TOMASIN, les grandes innovations juridiques mal préparées peuvent conduire à la **remise en cause des libertés fondamentales** dont bénéficient les travailleurs ou les habitants. C'est justement à propos de la loi ALUR qu'il a formulé cette observation. Celle-ci avait entendu priver automatiquement de mandat les syndicats ayant omis d'ouvrir un compte séparé. La Cour de cassation ne l'a pas entendu ainsi et a exigé un procès équitable préalable¹¹. Concernant les locataires des coopératives d'habitants, les magistrats pourraient être tout aussi vigilants, en interdisant, notamment, les adhésions forcées à des associations, qui seraient contraires à la liberté associative ayant valeur constitutionnelle¹². Les adhésions forcées aux associations sont, en effet, utilisées par certains groupes pour justifier la diminution des droits des locataires au nom de leur participation ponctuelle au collectif... **La contrainte participative imposée aux locataires et servant à diminuer leurs acquis est-elle compatible avec les libertés publiques constitutionnellement protégées ?**

Destruction des acquis sociaux au nom de la faculté à "participer" ponctuellement



Quelle compatibilité de l'obligation de participer avec la Constitution ?

⁹ Eliane FREMEAUX, « Propos conclusifs » à propos du colloque EDILAIX du 14 octobre 2014, *IRC (Informations Rapides de la Copropriété)*, n° 604, décembre 2014, pp. 41 à 43

¹⁰ Th. POULICHOT, « Les alternatives à la copropriété dans la loi ALUR, *IRC*, n° 604, décembre 2014, pp. 36 à 40

¹¹ Daniel TOMASIN, « L'illusion de la nullité "de plein droit" du mandat de syndic », *A/DI*, mars 2019, pp. 289-290

¹² Th. POULICHOT, « Le groupe d'habitants, prestataire en copropriété », *IRC*, n° 646, mars 2019, pp. 25 à 28



Si le sort des locataires en coopérative d'habitants pose problème, celui des ménages attirés pour investir dans ces structures suscite également des questions. Les habitants de ces coopératives ne disposent que d'un droit d'usage. S'ils souhaitent partir, ils doivent vendre leurs parts à des personnes soumises à l'agrément de la coopérative. Les banques ne sont pas enthousiastes pour prêter à ces ménages dont le patrimoine immobilier n'est pas saisissable. Une banque ne peut rien faire des parts sociales de coopératives d'habitants en cas d'impayés.

Il faut surtout noter que le marché des parts de coopératives d'habitants est contrôlé par des militants qui s'imposent en tant qu'intermédiaires rémunérés. **L'irruption de ces prestataires qui promettent des coûts moindres dans l'immédiat aboutit à la constitution d'une clientèle captive qui doit se contenter de prestations à la baisse** sur le long terme. Ce modèle a été mis en cause par le Professeur Jean-Louis BERGEL¹³. Une fois encore, cette observation semble pertinente. Ceux qui ne détiennent que des parts de coopératives d'habitants ne peuvent s'adresser qu'à d'autres militants du système s'ils souhaitent déménager. Les ménages sont donc prisonniers des réseaux actifs dans le secteur, qui contrôlent le marché de la revente des parts. **Cette dépendance se situe à l'opposé du concept de propriété individuelle absolue construit entre 1789 et 1804.** Il visait à émanciper les citoyens de l'emprise des groupes féodaux autoritaires dont ils étaient prisonniers sous l'Ancien régime.

Inféodation des ménages aux réseaux contrôlant la revente des parts de coopératives d'habitants



Comment éviter la mainmise d'acteurs se constituant, par la destruction de la propriété immobilière, un contrôle excessif sur les familles ?

C'est d'autant plus vrai qu'avec les règles anti-spéculatives, l'évolution de la valeur des parts de coopératives d'habitants est strictement encadrée. L'habitant qui achète un bien similaire dans une copropriété participative peut réaliser à la revente, par comparaison, un profit bien plus important que la famille qui achète en coopérative d'habitants. **Habitat participatif et propriété individuelle ne sont donc pas incompatibles**¹⁴.

Au final, les tenants de la coopérative d'habitants doivent répondre à 5 questions :

- La diminution de la garantie d'achèvement induit-elle un **devoir de conseil renforcé pour les intervenants professionnels** ?
- La cooptation est-elle compatible avec **l'adhésion ouverte à tous** prévue par la loi pour les coopératives ?
- Un cadre de fonctionnement, d'ailleurs inachevé, reposant uniquement sur des règles d'ordre public n'induit-il pas une **insécurité juridique** ?
- **L'obligation faite aux locataires de participer ou d'adhérer** à des associations en échange de la précarisation de leur statut est-elle conforme à la Constitution ?
- La contestation de la pleine propriété immobilière ne conduit-elle pas à **l'inféodation des ménages à des réseaux** qui contrôlent le marché réduit de la revente des parts sociales ?

L'IGChf n'est pas le seul à poser ces questions. Bruno PAYS, Eliane FREMEAUX, Stéphanie LAPORTE-LECONTE, Daniel TOMASIN et Jean-Louis BERGEL ont exprimé oralement et par écrit des inquiétudes similaires notamment dans des **revues de référence**, c'est-à-dire des périodiques qui existent depuis **au moins deux générations** (pour prouver qu'ils peuvent transmettre le savoir sur le long terme). Ces revues suivent régulièrement la jurisprudence sous le contrôle d'universitaires et de magistrats. Et que l'on ne dise pas que les auteurs cités sont « **hostiles à la participation** ». La « **participation** » n'appartient à personne, et surtout pas aux réseaux aristocratiques. **Que les tenants de la coopérative d'habitants prennent donc la plume** dans l'une des 8 revues de référence existantes en droit immobilier (*Loyers et copropriété* et *Semaine juridique notariale* de LEXIS NEXIS, *Annales des loyers* et *IRC* d'EDILAIX, *AJDI* et *RDI* de DALLOZ, *Revue des loyers* de WOLTER KLUWER et *Administrer* de l'UNIS).■

IGChf

¹³ Jean-Louis BERGEL, « Les formes modernes de la copropriété » suite au actes du congrès de la CNEC (Chambre Nationale des Experts en Copropriété) du 2 décembre 2016, *IRC*, n° 626, mars 2017, pp. 13 à 17

¹⁴ Th. POULICHOT, « Habitat participatif et propriété individuelle », *Annales des loyers*, septembre 2016, pp. 117 à 126



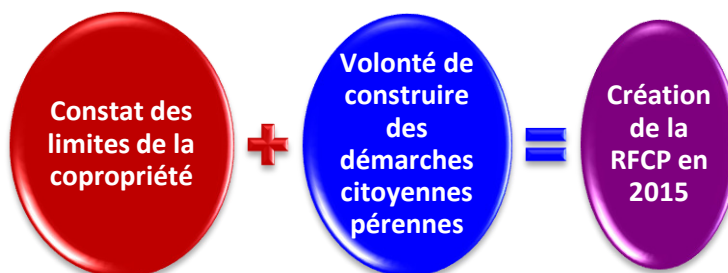
La copropriété...

Comment y inscrire les valeurs et pratiques de l'habitat participatif ?

(Des passages entre crochet ont été modifié ici et sont donc signalés par un *)

Qu'est-ce que la *RFCP* (*Revue Française de la Copropriété Participative*) ?

La *Revue Française de la Copropriété Participative* a été créée par le LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité) pour prôner l'inscription de l'habitat participatif dans le cadre du régime de la copropriété des immeubles bâtis régi en France par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.



Qu'est-ce que le LGOC ?

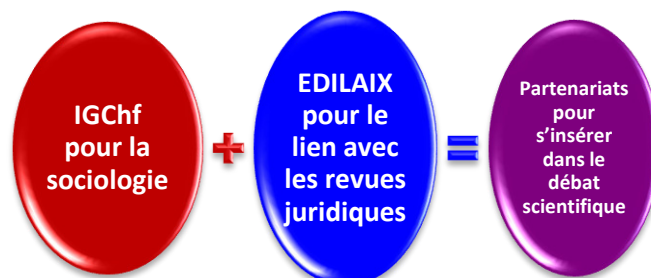
Le LGOC a été fondé en 2011. Son but est de promouvoir des modes de coopération entre acteurs sociaux qui offrent des garanties objectives à ces derniers. En effet, trop souvent, les citoyens ont l'impression d'être grugés lorsqu'ils se mobilisent dans une dynamique collective. Ce processus a été étudié par Bénédicte HAVARD-DUCLOS et Sandrine NICOURD dans *Pourquoi s'engager ?* (Payot, Paris, 2005, 212 p.).

Afin de rassurer chacun, le LGOC prône la disparition de la fracture entre dirigeants et dirigés grâce à une rotation dans les fonctions, une vérification, des regards croisés, de la réciprocité et de l'intermédiation.

Quels partenariats pour le LGOC ?

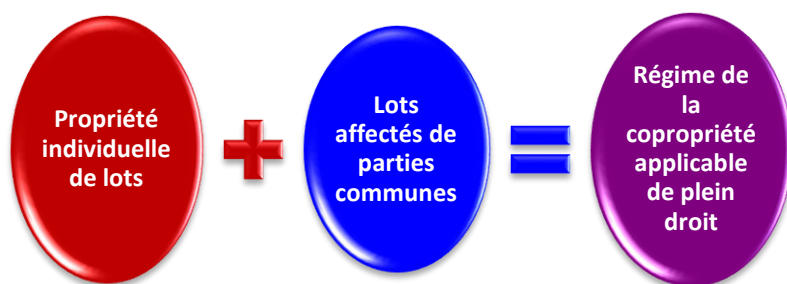
Le LGOC, qui est donc un club de réflexion, n'intervient pas que dans le domaine de l'habitat.

En ce qui concerne le droit immobilier, il veille à travailler avec les éditions EDILAIX, qui disposent d'un comité scientifique animé par Jean-Marc ROUX, maître de conférences à l'Université d'Aix-Marseille. [Au sujet de la sociologie, le LGOC s'appuie sur les travaux de l'IGChf (Institut des Garanties Citoyennes pour l'habitat en France) qu'il a contribué à créer]*.





Pourquoi la copropriété ?



Bien entendu, le LGOC n'a jamais affirmé que l'habitat participatif doit s'inscrire dans le seul cadre de la copropriété. Au contraire.

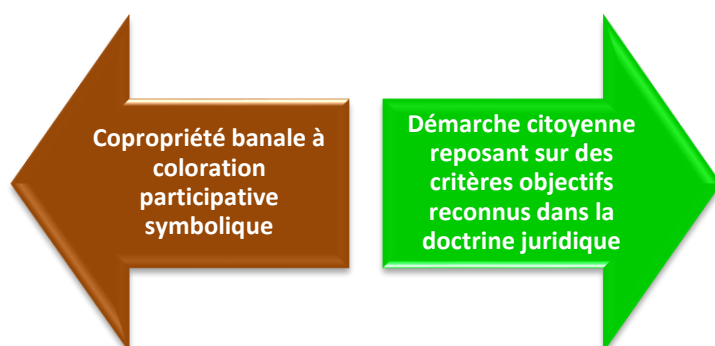
Le LGOC prône la coopération, entendue comme l'association entre des citoyens pour produire ensemble de manière autonome ce dont ils ont besoin. Un mécanisme comme la *[propriété immobilière conférée à une société coopérative peut être adapté]** à cette idée.

La copropriété, elle, repose sur la possession individuelle d'un lot composé de parties privatives et affecté d'une quote-part de parties communes. Cela conduit les copropriétaires à se focaliser sur la valorisation de leur appartement et non de l'immeuble en bloc. Néanmoins, il existe *[plus de]** 9 millions de lots de copropriété en France. Pour apprendre aux citoyens à mieux coopérer, il faut d'abord changer la copropriété.



De quelle copropriété parle-t-on ?

Or, les difficultés actuelles ne doivent pas servir de prétexte.



Au nom d'un idéalisme coopératif affiché, il serait regrettable que l'habitat participatif permette de produire de la copropriété banale par manque de réflexion sur les formes d'organisation générées. L'action collective doit être pérenne.

Pour parvenir à cela, le LGOC a défini une logique au plan des idées dénommée garantisme civique. Chacun est libre de la contester, mais, dans ce cas, il faut bâtir des critères objectifs alternatifs pour la notion de participation.

En effet, la démarche citoyenne, élément principal de la définition de l'habitat participatif, ne doit pas être un slogan creux mais doit reposer sur des modes de fonctionnement précis et repérables.

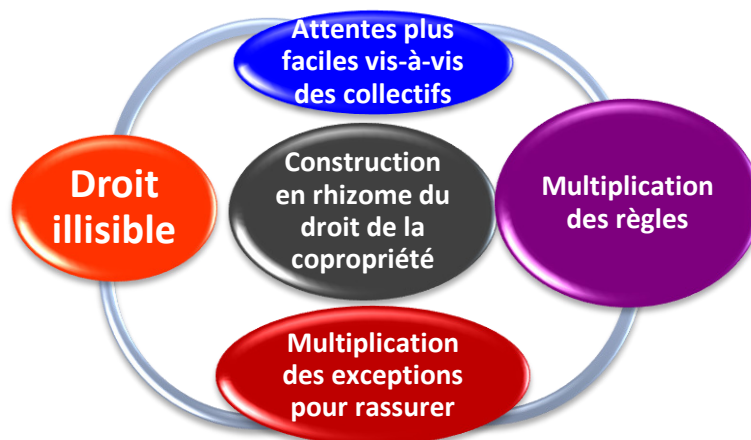
1 Expertise juridique



Le 2 décembre 2016, la Chambre Nationale des Experts en Copropriété va tenir son congrès. Il s'agit d'une structure fermée. Aucun tenant associatif de l'habitat participatif n'est convié, si ce n'est le LGOC. Ce dernier, en effet, a prouvé, par les écrits publiés dans des revues à comité scientifique, qu'il pouvait s'intégrer dans le débat entre spécialistes, même si la position qu'il défend en faveur des démarches citoyennes est isolée parmi eux. Le LGOC se propose d'échanger avec les groupes qui souhaitent présenter leur point de vue à ces spécialistes, notamment dans le cadre des innovations juridiques qui sont envisagées. En effet, il n'est pas question de forger un modèle figé. Par contre, à ignorer les experts, on prend le risque de se placer dans leur complète dépendance quand on rédige des actes juridiques. La situation est d'autant plus grave que l'habitat participatif a une mauvaise image dans les milieux spécialisés.

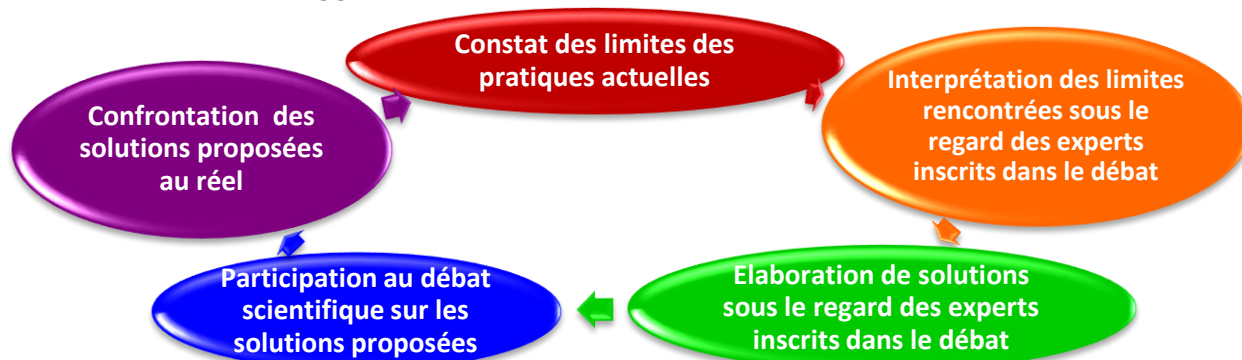
A Innovation et crise du droit

Certains acteurs ont cru que donner une « consécration juridique » à l'habitat participatif dans la loi allait renforcer leur position. C'est le contraire qui s'est passé. Dès lors que l'habitat participatif est une expression citée par le Code de la construction et de l'habitation, il devient une notion juridique soumise au regard des experts et des magistrats. Or, ces derniers sont lassés par l'irruption permanente de nouveaux textes. Il est compréhensible que l'Etat pense obtenir plus facilement certaines choses de la part de collectifs que de citoyens isolés, notamment en matière de travaux d'économie d'énergie. Toutefois, cela conduit à une multiplication de règles pesantes. Pour les rendre acceptables, l'Etat crée des exceptions. Celles-ci finissent par rendre le droit illisible. Les problèmes ne sont pas résolus. Les attentes vis-à-vis des collectifs se renforcent alors. Le droit est à nouveau modifié etc. C'est un cercle vicieux que Nathalie FIGUIÈRE-BROCARD appelle la construction en rhizome du droit de la copropriété (« Nouveaux étalons en copropriété », *Informations Rapides de la Copropriété*, n° 622 octobre 2016, p. 39). L'habitat participatif contribue à cette complexité, puisqu'il génère, majoritairement, des immeubles en copropriété actuellement.



B La fin de l'expert solitaire

Face à cette situation, la solution n'est pas de se replier sur son réseau relationnel. Les tenants de l'habitat participatif doivent prouver leur compétence dans l'amélioration du système juridique non en postulant qu'ils apporteront des changements positifs mais en démontrant que les constructions qu'ils suggèrent constitueront un progrès. Les experts en place doivent pouvoir s'exprimer sur ces suggestions, ne serait-ce que pour solidifier les choix proposés.



2 Trajectoire historique

La seconde proposition que fait le LGOC est de renouer avec une tradition historique de gestion bénévole en copropriété qui existe depuis les années 1960. Au lieu d'oublier le passé, ce qui risque d'amener à réitérer certaines erreurs, il faut s'inspirer des acquis accumulés dans le temps pour proposer des solutions juridiques immédiatement applicables par des citoyens de toutes catégories sociales.

A Une solution rentable dans les petits immeubles

Dans plusieurs centaines de milliers d'immeubles représentant plus d'un million de logements, la gestion est déjà non professionnelle en copropriété. Cela signifie que des copropriétaires s'organisent pour gérer ensemble leurs biens sans l'intervention d'un professionnel.

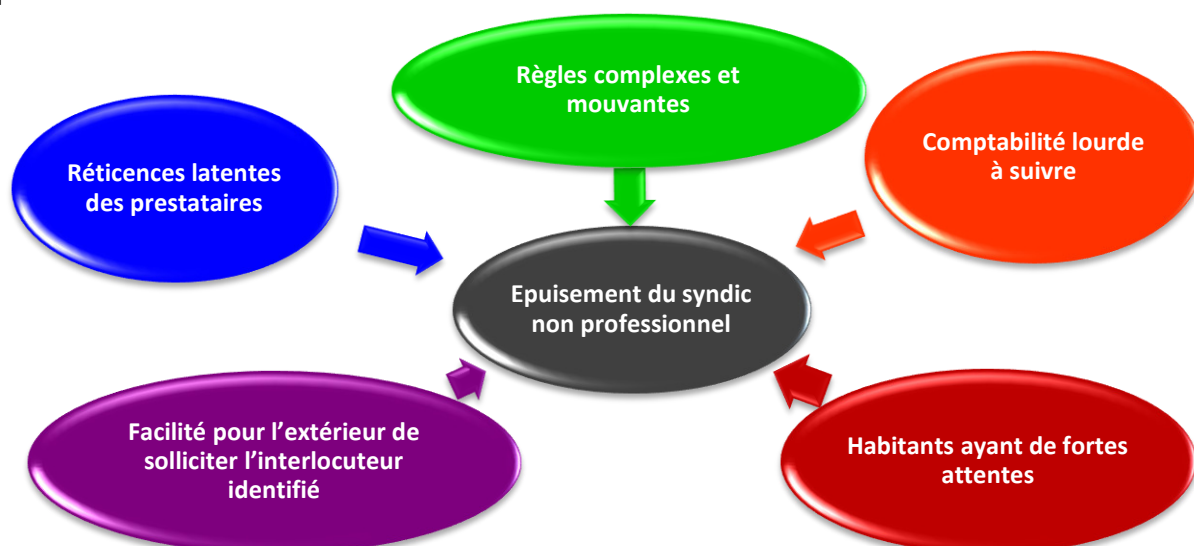
Cette solution est souvent la meilleure du fait des frais fixes importants impliqués pour un syndic professionnel, notamment lors de la tenue d'une assemblée générale annuelle. Le groupe d'intérêt des professionnels de l'immobilier ne voit donc aucun inconvénient à laisser les petits syndicats de copropriétaires s'organiser seuls. Pour la copropriété à deux, il s'agit même d'une évidence (voir Pierre-Henri HANOUNE, « La copropriété à deux personnes : condamnés à s'aimer », *Administrer*, n° 471, décembre 2013, p. 20).

Tout ceci permet aux petits immeubles en copropriété de constituer des marges financières pour éviter les impayés en cas de travaux d'entretien, à condition que les copropriétaires ne profitent pas de leur solitude pour gérer à minima.



B La croix portée par le syndic non professionnel

Même si la gestion non professionnelle est répandue et rentable, elle implique une forte implication pour le copropriétaire qui se dévoue. Les habitants ont beaucoup d'attentes à son égard. Les règles à maîtriser sont complexes. La comptabilité est lourde à mettre en place. Les interlocuteurs extérieurs ne sont pas toujours respectueux. Quant aux prestataires, ils sont parfois réticents pour intervenir aux côtés d'un tel immeuble, craignant d'être mal vus par les syndics professionnels. Du coup, les vocations se raréfient pour occuper la place de syndic non professionnel.





C Gestion coopérative et unions de services

Pour faire face à ces difficultés, une solution a été mise en place dès 1965. C'est la gestion de forme coopérative. Elle implique que le syndic est le président du conseil syndical, révocable par lui. Cet organe n'est composé que de copropriétaires bénévoles. Il s'agit d'une solution permettant un partage des tâches et facilitant une rotation, même si la loi ALUR a complexifié aussi ce schéma sans débat préalable avec les gestionnaires non professionnels.

Dans les autres immeubles concernés par la gestion non professionnelle, le syndic est désigné directement par l'assemblée générale. La loi parle alors de syndic bénévole.

Pour tous ces syndicats de copropriétaires gérés par des non professionnels, il existe depuis 1985 une solution intéressante. Ils peuvent se rassembler dans une union coopérative de services et mutualiser leurs moyens pour avoir des salariés qui gèrent leurs comptabilités (Alain LAUX, « Gestion coopérative et union de services », *Informations Rapides de la Copropriété*, n° 608 mai 2015, p. 19). Cela s'inscrit parfaitement dans l'éthique du mouvement coopératif en permettant aux habitants de gérer directement leurs affaires sans être placés dans la dépendance de professionnels. On notera que les salariés de ces unions de services sont souvent très formés et connaissent bien mieux la copropriété que les militants habituels de l'habitat participatif.



D Vers des cadres standardisés

Cette solution ne sera pas applicable partout. Souvent, il n'y a pas de volontaires pour gérer des immeubles qui, de surcroît, peuvent être d'une taille conséquente. Les groupes d'habitat participatif sont aussi parfois partenaires d'organismes Hlm qui deviennent copropriétaires et s'interrogent sur la gestion non professionnelle, voulant même désigner le syndic. Dans ce cadre, on peut s'interroger sur la pérennité de l'action collective et sur la dimension réellement participative de la gestion future. Les règlements de copropriété et les contrats de syndic doivent donc contenir des éléments pour protéger la participation de tous les habitants, locataires compris, et éviter que les acquéreurs futurs ne soient contraints d'assumer des travaux lourds sans l'avoir prévu. On notera que ces règles sont absentes jusqu'à présent dans les actes élaborés par les rares professionnels acceptant d'intervenir, comme par hasard...





3 Reproductibilité

Ce travail pour la rédaction de règlements types et de contrats types adaptés réclamera, malgré tout, de l'énergie et une capacité à s'intégrer de manière continue dans le débat scientifique et associatif pour faire évoluer les cadres retenus. Ceci ne sera pas toujours simple pour les habitants qui peuvent aussi espérer bénéficier d'un modèle plus facile à utiliser sans devoir trop s'impliquer dans la gestion. A défaut d'accessibilité, l'habitat participatif en copropriété pourrait se réduire à de l'entre-soi, ce qui lui a été reproché (Stéphanie LAPORTE-LECONTE, "L' « entre-soi » et le mouvement coopératif en copropriété", *AJD*/avril 2015, p. 257).

A Vers une solution durable pour l'animation

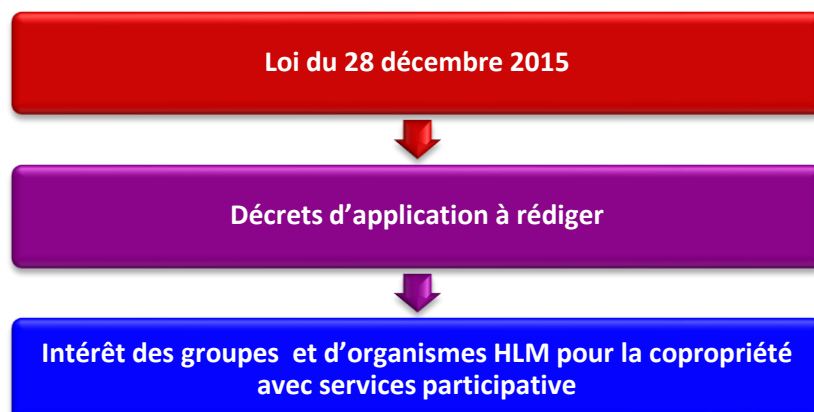
Pour s'adapter aux souhaits de ceux qui veulent s'en tenir à une gestion professionnelle tout en bénéficiant d'un cadre participatif adapté, il faut songer à la copropriété avec services régie par la loi du 28 décembre 2015. La démarche citoyenne est désormais citée à l'article L200-1 du Code de la construction et de l'habitation pour définir l'habitat participatif. On peut imaginer que l'animation de cette démarche citoyenne soit considérée comme un service que doit rendre le syndicat de copropriétaires. Dans ce cas, les frais d'animation peuvent devenir des charges de copropriété récupérables sur les locataires. L'avantage de ce système est que le syndic professionnel, et tous ceux qui ont des liens avec lui, n'ont pas le droit de gérer un tel service. Le législateur l'a voulu pour éviter, à juste titre, le mélange des genres.



B Compléter ensemble le cadre réglementaire

Pour instaurer une copropriété avec services participative, il faudra, toutefois, obtenir que l'animation de la démarche citoyenne soit visée dans le décret d'application qui doit intervenir. Ce n'est qu'à cette condition qu'un service d'animation de la démarche citoyenne peut être inscrit dans la destination de l'immeuble et être considéré comme non individualisable. Ainsi, toute personne qui viendrait habiter dans un tel cadre bénéficierait de ce service et aurait à contribuer à la dépense impliquée.

Les acteurs de l'habitat participatif intéressés par la copropriété et qui ne souhaitent pas s'en tenir à la gestion non professionnelle doivent donc agir pour favoriser cette solution réglementaire. Pour autant, ils ne devront pas négliger le dialogue nécessaire avec tous les experts pour éviter une rédaction maladroite du décret, bien entendu. ■



Thierry POULICHOT

Des pionniers des éco-hameaux

(déjà paru dans la RFCP n° 8)



La présente revue s'inscrit dans la défense du garantisme civique. Les pages qui précèdent ont montré l'organisation à mettre en place pour mieux agir dans ce cadre. Or, l'habitat participatif dans son ensemble est aussi marqué par une forte sensibilité environnementale. Cela concerne autant l'écologie que le cadre social.

Pour le comprendre, il faut revenir à l'histoire de l'habitat groupé et des éco-hameaux dont l'un des pionniers fut Heolia à Vannes.

Un projet novateur

Dès les années 1970, plusieurs familles du Morbihan ont tenté de créer un hameau bioclimatique. La tentative s'est heurtée à deux difficultés. Tout d'abord, il fallait repérer des solutions techniques adaptées. Ensuite, il fallait réunir des personnes suffisamment motivées¹.

Un « groupe d'habitat autogéré de Vannes »² a fini par se constituer. Certains de ses membres avaient participé à une liste écologiste en 1983, lors des élections municipales³. Un projet a été élaboré en partenariat avec la société d'aménagement du Morbihan, suite à une réunion à la mairie de Vannes en décembre 1984.

Heolia signifie « exposé au soleil » en breton...

Le 03 mai 1985, un permis de construire a été accordé à l'association. Une copropriété étant envisagée, un permis de construire modificatif a été accordé à chaque famille le 15 juillet 1986.



Heolia ; photographie prise par l'association LGOC © 31 mai 2016

Le but était de créer plusieurs maisons solaires accolées, sans pour autant instaurer une vie en communauté. Des briques de terre crue à moitié argileuses liées à la chaux et pressées sur place par les intéressés devaient permettre de stocker la chaleur du jour pour la restituer la nuit. Une isolation en bois et des capteurs solaires à air étaient prévus. Les pièces de service devaient être orientées au nord pour servir de zones tampon. Des achats groupés de matériaux permettaient de réduire les coûts. Des locaux communs visaient à améliorer la convivialité.

1 L. BLANCHARD, « Heolia, hameau bio-climatique sur la ZAC de Cliscouët. Ça, c'est de l'aménagement concerté », *La Liberté du Morbihan*, jeudi 20 février 1986

2 Archives municipales de Vannes, cote 35W, Projet *Heolia*

3 Jean-Charles PERAZZI « Des médailles pour le solaire. Des maisons primées à Vannes et à Fouesnant », *Ouest France*, mardi 04 octobre 1988

Une réussite exemplaire

Les déclarations d'achèvement ont été déposées le 21 juillet 1987. Le certificat de conformité a été accordé le 21 janvier 1988.

Dès l'époque de la construction, la presse locale a manifesté son intérêt pour le projet⁴, même si les participants étaient qualifiés d'héritiers de « l'expérience écolo-communautaire »⁵.

Les commentaires ont été particulièrement élogieux après l'obtention en 1988 d'un premier prix de l'énergie solaire donné par le Centre d'Information sur l'Energie et l'Environnement⁶.

Le prix maîtrisé des logements a été mis en avant. Les abonnements collectifs à des journaux ont été signalés.

Les journalistes ont également relaté que la production d'eau chaude se faisait par des pompes à chaleur.

En 1989, le hameau a reçu un prix national pour les maisons solaires dans la catégorie « maisons individuelles groupées »⁷. La réussite fut donc impressionnante. Les animateurs du groupe, toutefois, avaient manifestement des soutiens dans les milieux juridiques et architecturaux. Pour reproduire l'expérience, c'est là un élément à prendre en considération. ■

Thierry POULICHOT

4 Gérard PIGANEAU, « "Heolia" : un lotissement bioclimatique à Cliscouët », *Ouest France*, vendredi 23 août 1985

5 « Heolia : un hameau bio-climatique à Vannes. Le courant alternatif... », *La Liberté du Morbihan*, Jeudi 20 février 1986

6 « Premier prix régional de l'énergie solaire dans le cadre du concours organisé par le Centre d'information sur l'énergie et l'environnement », *La Liberté du Morbihan*, Jeudi 06 octobre 1988

7 « Maisons solaires : quatre lauréats dans l'Ouest », *Ouest France*, Mercredi 6 décembre 1989



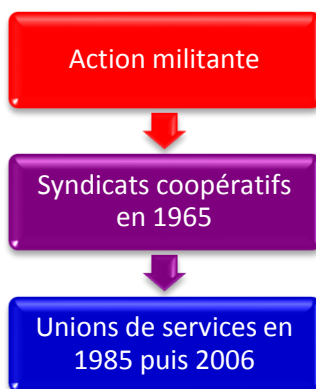
Toute une histoire !

Les effets de la disruption mémorielle

Le présent numéro a permis de faire la synthèse des idées défendues par le LGOC en matière de gestion immobilière. Il s'agissait d'en finir avec les ambiguïtés délétères liées à une phraséologie participative trop souvent floue. Des acteurs sociaux ont, effectivement, intérêt à dissimuler leur rôle dans la démobilisation citoyenne. Rien n'est plus normal. Le braqueur resté impunis ne souhaite pas se faire dévaliser. Par contre, ledit brigand n'est, dès lors, pas le mieux placé pour promouvoir la lutte contre le vol. Il en va de même ici. Quand on a profité de la destruction de l'action collective, on doit accepter d'incarner une incitation au désengagement, sauf à se soumettre à des obligations spécifiques pour compenser le mal que l'on a fait, volontairement ou non, à la société.

Attention aux contrefaçons !

L'idéologie du désir entraîne un goût prononcé pour la captation induite. Ainsi, des acteurs de la mouvance participative qui n'ont jamais travaillé sérieusement en droit de l'immobilier ont contacté l'IGChf pour promouvoir un livret maladroit subventionné sur la « **transition participative en copropriété** ».



Garanties coopératives en copropriété

En copropriété, certains veulent se faire passer pour des tenants du garantisme afin de duper les citoyens. Or, les possibilités d'avoir un syndic coopératif, et une union de services, données par la loi en 1965 et 1985, est le fruit du travail militant accompli par une mouvance composite.

Cela montre qu'il existe un vrai problème. Dans la présente revue, on défend le garantisme civique dans l'habitat. Est-ce que n'importe quel margoulin peut se réclamer de cette démarche ?

Les tenants des garanties dans l'action collective, comme Michel BECK, se sont alliés à des partisans d'un avant-gardisme coopératif, comme Michel THIERCELIN et à des consommateurs voulant conquérir leur autonomie face aux prestataires.

Il est temps de rappeler que le LGOC, qui édite le présent périodique, a des statuts, tout comme l'IGChf, institut de recherche indépendant que ledit LGOC a créé. En ce qui concerne la connaissance du courant du garantisme civique, l'autorité va d'abord aux compagnons historiques.

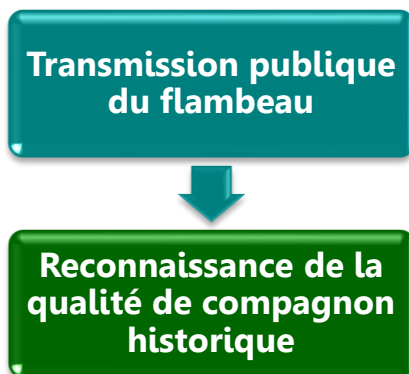


Cette alliance a connu son apogée lors des assises de la copropriété coopérative de 1997. Depuis, ces trois courants se sont séparés et seuls les tenants des garanties citoyennes s'inscrivent toujours dans le combat pour la maîtrise du droit relatif à la copropriété coopérative.

Ceux-ci ont forgé le concept en question dans le *Guide du garantisme civique* (D&CS n° 57).

Lors des assises de 1997, Michel BECK a publiquement reconnu le rôle d'Alain LAUX dans cette démarche.

Sauf à commettre le délit de contrefaçon, prévu et réprimé par l'article L 335-2 du Code de la Propriété Intellectuelle, nul ne peut désormais invoquer le garantisme civique sans citer le LGOC ou son président et ceux des compagnons historiques qu'il reconnaît.



Lors du colloque de Pontoise de 2012 organisé par T. POULICHOT, Alain LAUX a, de même, reconnu le travail de ce dernier. La *RFCP*, codirigée par ces deux acteurs, a mis en avant le rôle d'André GAUTHIER, Gérard DURAND ou Thibaud FADIN dans ce combat.



Mentors et limites

L'insistance sur le passage du flambeau est une constante dans les écrits du LGOC depuis sa fondation en 2011.

De ce point de vue, parler de « **compagnons historiques** » dans la mouvance des garanties coopératives en copropriété ne signifie pas une forme d'égalitarisme insensé permettant à tout nouveau venu d'imposer ses caprices à un groupe ayant réussi dans le passé.

La « **cooptation** » dont parlent souvent les acteurs se réclamant de l'habitat participatif n'est donc pas forcément absurde, dès lors qu'il s'agit d'imposer le respect du lien entre mentors et successeurs.

Le mentor n'est ni un parrain mafieux, ni un tyran féodal, ni un gourou. Le successeur n'est ni un affidé captif, ni un exploité asservi, ni un individu isolé et manipulé.

Mentors et successeurs se reconnaissent mutuellement. Le successeur rend hommage au passé du mentor. Le mentor déclare son intérêt pour le cheminement du successeur et reconnaît qu'il prendra la suite de son propre engagement. Ce faisant, mentor et successeur se confèrent réciproquement une autorité. Le travail du mentor est reconnu et la position du successeur est valorisée

Ce rapport entre mentor et successeur a donc un aspect éminemment intégrateur. Il fabrique du lien social et de l'égalité. Mentors et successeurs deviennent ensemble des compagnons historiques.

Le successeur est toujours libre de prendre une autre voie, tout comme le mentor qui peut constater que son ancien successeur ne transmettra pas le flambeau. Dès lors, mentors et successeurs doivent rester attentifs.

Reconnaissance mutuelle des mentors et des successeurs



Atténuation des caprices individuels par la nécessité de préserver l'équilibre entre mentors et successeurs

Un mentor comme un successeur peuvent toujours se désavouer mutuellement et perdent alors la qualité de compagnons historiques. Cela leur impose une forme de respect mutuel et évite les injonctions insolentes ou les exigences caractérielles. Ce lien entre mentors et successeurs permet la pérennité de l'action collective.

Omerta et usurpation

Ainsi, mentors et successeurs se cooptent, et cela n'a rien de choquant.

Les courants de la quête d'autonomie et de l'avant-gardisme coopératif se sont étiolés parce qu'ils n'ont pas su créer ce lien entre mentors et successeurs. Les tenants des garanties, eux, ont su le faire.

Dans le courant des garanties citoyennes, chaque génération rend hommage à la génération précédente et n'essaie pas de pratiquer l'omerta par avidité et esprit de jouissance afin de s'arroger une autorité sans aucune justification.

La petite mouvance de l'habitat participatif, en ignorant superbement tout ce qui a été fait par les militants de la copropriété participative depuis les années 1960, a choisi le chemin inverse. Par commodité, des spécialistes du noyautage préfèrent donc mépriser le travail militant des autres et veulent s'arroger la qualité de mentor sans être capables de démontrer qu'ils valent mieux que ceux qu'ils évincent.

Cela ne trompe personne et explique le discrédit de la rhétorique participative.

Respect du passé et des mentors pour transmettre le flambeau

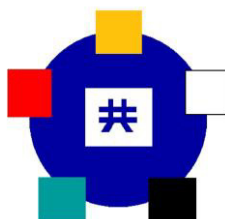
Oubli du passé pour usurper la qualité de mentor et asservir des individus

Si la « **cooptation** », dans ce contexte, implique l'ouverture aux seuls naïfs qui ne remettront pas en compte les pratiques ingrates, il est logique qu'elle suscite de vives réserves. Elle relève en fait d'une logique féodale. ■

Contenu du numéro

Editorial (La spirale de l'oubli).....	1
Analyse stratégique (Le défi de la pérennisation de l'action collective).....	2
Perspectives partenariales (Merci au Puits fleuri !).....	4
Évaluation des structures coopératives (5 questions sur la coopérative d'habitants).....	7
Intervention du 21 octobre 2016 (La copropriété...).....	12
Heolia (Des pionniers des éco-hameaux).....	18
Toute une histoire ! (Les effets de la disruption mémorielle).....	19

LGOC



Les Garanties Citoyennes



IGCHF



<https://igchf1.wixsite.com/rech/>

R F C P

Revue Française de la Copropriété Participative, n° 19

18 juillet 2019

LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité)

 **creative commons**

