



Participation : le goût du chameau

Conseils pratiques publié le 11/02/2021, vu 844 fois, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

Dès que l'on évoque la participation des habitants, on subit les critiques de professionnels qui méprisent ouvertement la population française, en lui reprochant son prétendu "consommérisme".

S'impliquer par temps de complexité

Les syndics professionnels ainsi que les promoteurs immobiliers tiennent souvent des discours sévères à l'égard du « **copropriétaire novice** ». Ce dernier ne comprendrait rien à au décret comptable n° 2005-240 du 14 mars 2005 et importunerait fréquemment les gestionnaires d'immeubles sur ce point [voir Gilles FREMONT, « **L'immeuble neuf** », chronique « **vis ma vie de gestionnaire de copro** », *Informations Rapides de la Copropriété (IRC)*, n° 651, septembre 2019, p. 7].

Tout ceci est un peu cruel.

En 2005, la réforme de la comptabilité visait à rendre les comptes lisibles aux yeux des spécialistes dans de grands immeubles complexes où des travaux sont engagés sur plusieurs années, et où une comptabilité de trésorerie annuelle peut sembler artificielle.

Néanmoins, dans de petits immeubles, la création d'une comptabilité en partie double (à la fois recette/dépenses et engagement) est souvent mal comprise (voir Caroline JAFFUEL, « **Syndicat de copropriétaires : de la comptabilité de la ménagère à la comptabilité d'engagement** », *IRC*, n° 613, nov. 2015, pp. 21 à 24 ; Alain LAUX, « **La comptabilité de la copropriété** », *IRC* n° 639, juin 2018, pp. 19 à 23 et Olivier SAFAR, « **La comptabilité de la copropriété "pour tous"** », *IRC*, n° 613, nov. 2015, pp. 15 à 19).

Les jeunes ménages achètent-ils des logements pour devenir des spécialistes du plan comptable spécifique existant en copropriété ? Est-il facile de comprendre les différences qui existent entre les classes du plan comptable de la copropriété et celles du plan comptable général des entreprises ? On notera, par exemple, que les classes 2 et 3 (correspondant aux immobilisations et aux stocks) n'existent pas en copropriété...

Les aspirations légitimes de jeunes ménages

En fait, malgré une certaine mode relative à l'habitat participatif au début des années 2010, avec toute une diversité de statuts ([lien](#)), les ménages qui sont attirés par ces expériences ne souhaitent pas, dans leur grande majorité, s'engager dans une action collective pour faire du droit et de la gestion immobilière.

Comme l'a si bien relevé Sabrina BRESSON, on peut se demander si l'attrait pour les mécanismes dits « **participatifs** » ne cache pas plutôt une volonté de trouver des logements de qualité et pour moins cher avec un voisinage acceptable, le tout en période de crise liée à une hausse déraisonnable des prix au cœur des centres urbains [Sabrina BRESSON, « **L'habitat participatif en France : une alternative sociale à la "crise" ?** », Cahiers du COST, 2016, *Penser la fabrique de la ville en temps de crise(s)*, pp. 107 à 119].

Peut-on le reprocher aux jeunes ménages qui songent plus à l'avenir de leurs couples et au bien-être de leurs enfants ? Ces honnêtes citoyens ont autre chose à faire que perdre leur temps dans des réunions inutiles animées par des technocrates inefficaces et des professionnels un peu menteurs.

L'entourloupe coopérative

Depuis longtemps, des promoteurs visent ceux qui accèdent à la propriété en leur proposant des formules imaginatives faussement coopératives.

On rappelle que le concept de coopération est né au XVIII^e siècle avec l'aspiration pour les travailleurs de s'organiser sans patronat. L'association LGOC en a abondamment parlé ([lien](#)). Au XIX^e siècle, le mot « **coopération** » est apparu, ainsi que l'idée de rassembler les consommateurs pour qu'ils obtiennent directement ce dont ils ont besoin, sans passer par des intermédiaires.

Concernant les entreprises, le second empire a permis la création de sociétés à capital variable qui permettaient aux ouvriers d'acquérir progressivement leur usine (loi du 24 juillet 1867, [lien](#)).

Des affairistes toujours à l'affût ont flairé la bonne combine. Dans le monde de l'habitat, ils ont encouragé les ménages voulant acquérir un logement à fonder ensemble des sociétés à capital variable. Ces sociétés étaient téléguidées par des notables et des prestataires bien installés, tandis que les ménages acquéreurs y faisaient de la figuration.

Le Foyer Vannetais, fonctionnant sur ce modèle, a ainsi permis de créer 13 maisons, la dynamique ayant commencé en 1908 pour s'épanouir en 1912-1913 (Archives municipales de Vannes, carton 4Q4).

Les ménages attirés par cette démarche voulaient avant tout obtenir une maison et sortir du mal logement, et non participer à une gestion complexe sur des décennies.

Imagination fertile

Le modèle de la société à capital variable prétendument coopérative a été consolidé par la loi du 28 juin 1938, qui a également introduit officiellement le statut de la copropriété en droit français.

De manière récurrente, des petits malins affairistes et technocrates, qui croient avoir inventé le fil à couper le beurre, proposent des mécanismes de ce genre. Ils se cachent derrière la coopération pour échapper aux garde-fous encadrant la promotion immobilière traditionnelle. L'apogée de ce mouvement fut la faillite de *Terre et famille* (voir *France Soir*, 25 mai 1971) qui a affecté des centaines de ménages.

Le législateur a dû intervenir avec la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 pour que ne soit plus possible le mélange des genres entre construction et location-attribution.

Désormais, il existe des SCIA (Sociétés Civiles Immobilières d'Attribution, articles L. 212-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, CCH) et des SCCC (Sociétés Civiles Coopératives de Construction, articles L. 213-1 et suivants du CCH). Dès le départ d'un associé réclamant la possession de son lot en pleine propriété, ces deux types de sociétés donnent naissance à des immeubles en copropriété (voire à des lotissements en cas de construction de pavillons sur ce modèle, mais c'est plus rare).

Les coopératives d'habitants de la loi ALUR de 2014 sont des sortes de SCCC perpétuelles, ce qui n'a rien de très imaginaire. Pourtant, cela donne l'occasion à des propagandistes non juristes de se pavaner un peu partout en se prétendant « **spécialistes** » de ce mode de gestion (Camille DEVAUX, *L'Habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 2015, 394 p.).

Reproches déplacés émanant des promoteurs

Une nuée de coquins incultes s'était auparavant précipitée sur les SCIA et les SCCC pour conduire des opérations de promotion immobilière en faisant supporter ainsi les risques aux consommateurs, sans appliquer toujours les règles de la vente en l'état futur d'achèvement. Faire acquérir des parts progressivement à un acheteur permet de capter ses versements tout en évitant de lui fournir immédiatement un logement.

Aujourd'hui encore, les tenants de l'habitat participatif veulent en fait **diminuer les garanties d'achèvement dont disposent les acheteurs** ([lien](#)).

Pour faire avaler la pilule, les affairistes font miroiter aux acquéreurs une plus grande autonomie face aux professionnels, le tout sans vraiment y croire. Et ensuite, une fois fortune faite, ces promoteurs ricanent sur la population française qui serait trop égoïste pour participer à des actions collectives...

Exemple de tromperie coopérative

Ci-après est retranscrite une missive reçue suite à un entretien accordé à EDILAIX en décembre 2013 ([lien](#)).

Cet ancien promoteur immobilier, qui se vante d'avoir fait fortune en attirant les ménages dans des sociétés civiles faussement coopératives, reproche ensuite aux clients qu'il a trompés de ne pas avoir eu l'esprit assez coopératif ! S'ils n'étaient pas coopérateurs, il ne fallait pas leur vendre de la coopération...

Cet individu assez prétentieux se permet aussi de critiquer l'entretien précité sans visiblement l'avoir lu, puisqu'il a oublié de noter que tant EDILAIX que moi sommes très sceptiques à l'égard des coopératives d'habitants, que nous distinguons clairement de la gestion de forme coopérative en copropriété.

Le clou du spectacle est le moment où les habitants se font traiter de chameaux... Il est vrai que ces derniers sont de gentils animaux utiles dans le désert de la pensée juridique...

L'orthographe et les approximations juridiques (notamment en matière de règlement de copropriété et de parties communes) sont conservées.

Chacun pourra noter que les observations sur les mauvaises pratiques de certains professionnels sont assez pertinentes. Dommage que cet interlocuteur n'ait pas eu le courage d'aller le dire à visage découvert devant la FNAIM, l'UNIS ou le SNPI !

Amis chameaux, bonne lecture !

La lettre en question

« ***M.XXXX Jean***

X rue XX 66XXX CXXXX

CXXXX le 14.01.2014

XX Thierry POULICHOT

XXXXXXXXXXXX

35200 RENNES

Monsieur,

J'ai pris connaissance avec intérêt de votre entretien paru dans les IRC n° 594.

Après lecture, je me permets de vous faire part de quelques réflexions.

Syndic de copropriété en retraite, j'ai eu à gérer de nombreuses Sociétés Coopératives de Construction. J'ai pu analyser de près, pour ne pas dire de très près, ces SAC ou SCCC, devenues elles-mêmes copropriétés dès le premier retrait d'un des sociétaires initiaux. J'ai pu les aider, avec leur soutien renouvelé, pendant près de 30 ans à maîtriser leurs charges et à protéger leur patrimoine par un suivi de l'entretien de leurs résidences.

Même si avant la loi de 1985, j'avais équipé toutes mes copropriétés d'un vrai compte bancaire (et non un sous compte camouflé), même si j'ai réussi ma carrière professionnellement et financièrement sans aucune concession à quelque entreprise ou artisan que ce soit, je connais tous les rouages, tentations et modalités reprochables à certains confrères et grands organismes dits de gestion ayant poussé le cynisme, pour certains, de signer des contrats de confiance avec des organismes de défense des copropriétaires, qui sont du pain béni pour les avocats défendant réellement les copropriétés et les copropriétaires !

Si je partage l'idée que ces structures peuvent limiter les excès de certains syndics, j'ai pu également constater, qu'il s'agisse d'entités de 15 à 210 lots (!), les limites de ce qui risque avec le temps de n'être qu'une vue généreuse et quelque peu utopique :

- *Même aidés par l'Arc ou autres organismes, parfois un peu hâtivement trop syndicophages, les syndics bénévoles ont du mal à suivre l'évolution législative et sa jurisprudence, l'évolution des techniques et la difficulté de confier à des cabinets extérieurs le soin de les guider y compris dans le choix des entreprises intervenantes (un dessin ?) ; question de temps, de compétences.*
- *Ils ont également du mal à faire, durablement (au début l'enthousiasme d'avoir "viré le syndic" peut palier), rentrer les charges, en supposant qu'ils disposent d'un programme informatique comptablement cohérent et régulièrement mis à jour*
- *Ils ont également du mal, sans devenir systématiquement ce qu'ils reprochent à leur ancien syndic, à animer les consultations et négociations de contrats. Rapidement, chacun ayant un copain, un membre de famille, des conflits d'intérêts non affichés viennent polluer l'idéalisme de départ.*

Poussés, dans une optique optimiste, quelques années, les exemples sont multiples d'un éclatement juridique et surtout social de ces structures. Les amis d'hier ne se supportent plus. Plus de volontaire pour la relève.

J'avais, dans les années 90, rêvé d'apporter à ce type de structures, moyennant rémunération et sans relations directes avec les copropriétaires, le service matériel des appels de fonds, de la gestion des encaissements, des relances, en fait toute la partie comptable, du suivi administratif des dossiers assurances, des dossiers contentieux, des dossiers de mutation, des convocations des AG, leur notification (sous l'égide du syndic bénévole) etc. Je confirme sous le seul angle administratif et comptable.

A part pour de petites entités (et encore), j'ai vite abandonné ce projet.

Un des éléments essentiels manquait à chaque fois. L'affectio societatis.

En effet, l'état d'esprit que j'avais découvert chez les sociétaires des SAC et SCCC, âgés en 1981 de 45 à 60 ans, avait pris naissance chez des personnes ayant vécu la solidarité des années post guerre de la solidarité professionnelle (y compris avec leurs cadres qui étaient souvent au conseil syndical leurs meilleurs défenseurs).

Ils étaient leur propre banquier, leur propre promoteur à travers des sociétés de type Cogecoop, Clair Logis et autre Bâti-Service. Ils connaissaient leur résidence dans les moindres recoins pour avoir suivi quasi au jour le jour le chantier, n'hésitant pas de mettre la main à la pâte pour réparer une porte, planter un arbre, rentrer des poubelles, aider un voisin etc...

En fin de carrière, mais peut-être l'âge aidant, j'ai cru noter que l'égoïsme ambiant, que la course au temps, aux loisirs, à l'argent ont changé le rapport des copropriétaires avec leurs voisins.

Pour eux, la copropriété s'arrête à leur porte palière côté appartement (dont ils ignorent d'ailleurs que c'est une partie privative qui participe à l'aspect général de l'immeuble).

Plus qu'ailleurs, en copropriété, la somme des intérêts particuliers a toutes les peines du monde à aider à l'élaboration de l'intérêt général, dont dépend aussi la valeur de leur bien !?

Il ne faut pas en déduire que rien n'est à faire.

Mais il sera prudent de vérifier (outre les nombreux problèmes de responsabilité qu'une telle organisation ne manquera pas de soulever entre copropriétés et ces organismes d'assistance) que les solutions proposées ne soient pas rapidement des aiguillages vers des professionnels patients et avisés, mais pas désintéressés.

Espérons que les montages juridiques proposés et surement bien étudiés ne présentent pas le défaut que le chameau reprochait aux polytechniciens qui lui avaient concocté un aliment présentant toutes les qualités nécessaires à de longues caravanes sahariennes, mais auquel ils avaient omis d'intégrer le goût du chameau. Le médicament a dû être abandonné.

Courtoisement Vôtre,

J.XXX »