

ATELIER MENSUEL

Lundi 1er Février 2015

Les statuts juridiques d'un projet d'habitat participatif

Les statuts juridiques d'un projet d'habitat participatif

Le statut juridique, c'est d'abord un outil au service du projet individuel et collectif. C'est aussi une carte de visite auprès des banques, des notaires et d'une manière générale des partenaires potentiels de votre projet.

Comment choisir son statut?

Faut-il attendre la mise en application de la loi ALUR pour monter des projets en habitat participatif ?

Principales questions concernant les statuts sont :

Quel impact sur l'accessibilité au foncier et sur le patrimoine personnel ?

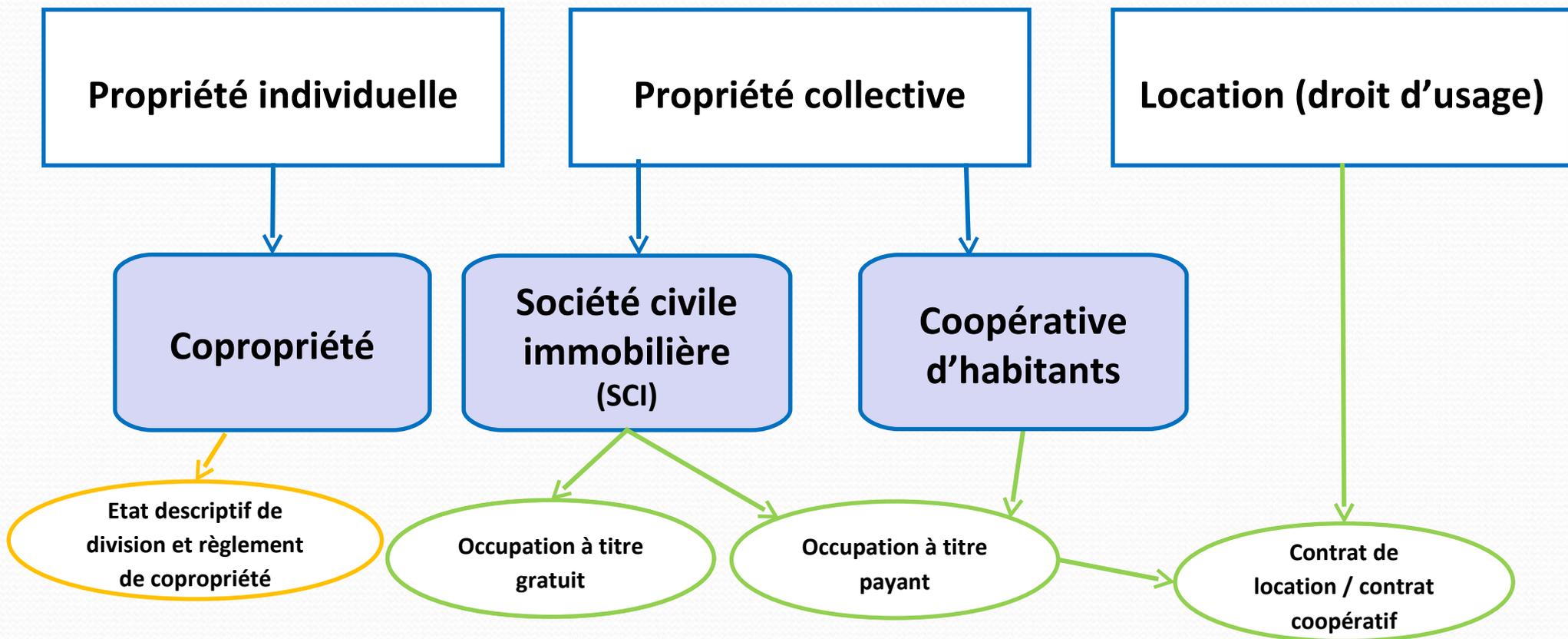
Quel impact sur les rapports sociaux entre les membres et avec l'extérieur ?

Quelles formes de participation permettent-ils (ou neutralisent-ils) ?

Quelques questions à se poser individuellement et collectivement

- ✓ La capacité de prendre des décisions, la gouvernance
- ✓ L'entrée et le départ d'un membre à tout moment du projet
- ✓ La revente de tout ou partie du bien
- ✓ La solidarité structurelle et financière
- ✓ La protection du patrimoine personnel
- ✓ La transmission du patrimoine personnel
- ✓ Le rapport à la spéculation immobilière
- ✓ La capacité à bénéficier de prêts bancaires individuels ou collectifs
- ✓ La gestion des espaces privés
- ✓ La gestion des espaces collectifs et des charges communes
- ✓ La capacité à développer des activités
- ✓ Les obligations légales de gestion, leur facilité, la nécessité de recourir à un professionnel
- ✓ La capacité d'évolution des statuts
- ✓ La capacité à mobiliser un partenaire (promoteur, bailleur, collectivité, investisseur extérieur, épargne solidaire, ...)
- ✓ La compréhension de la structuration juridique par les partenaires et experts (banque, notaire, ...)
- ✓ Le coût de la constitution (rédaction, publicité, enregistrement)
- ✓ La liberté ou au contraire la neutralisation des interventions individuelles
- ✓ La possibilité de porter des investissements communs
- ✓ ...

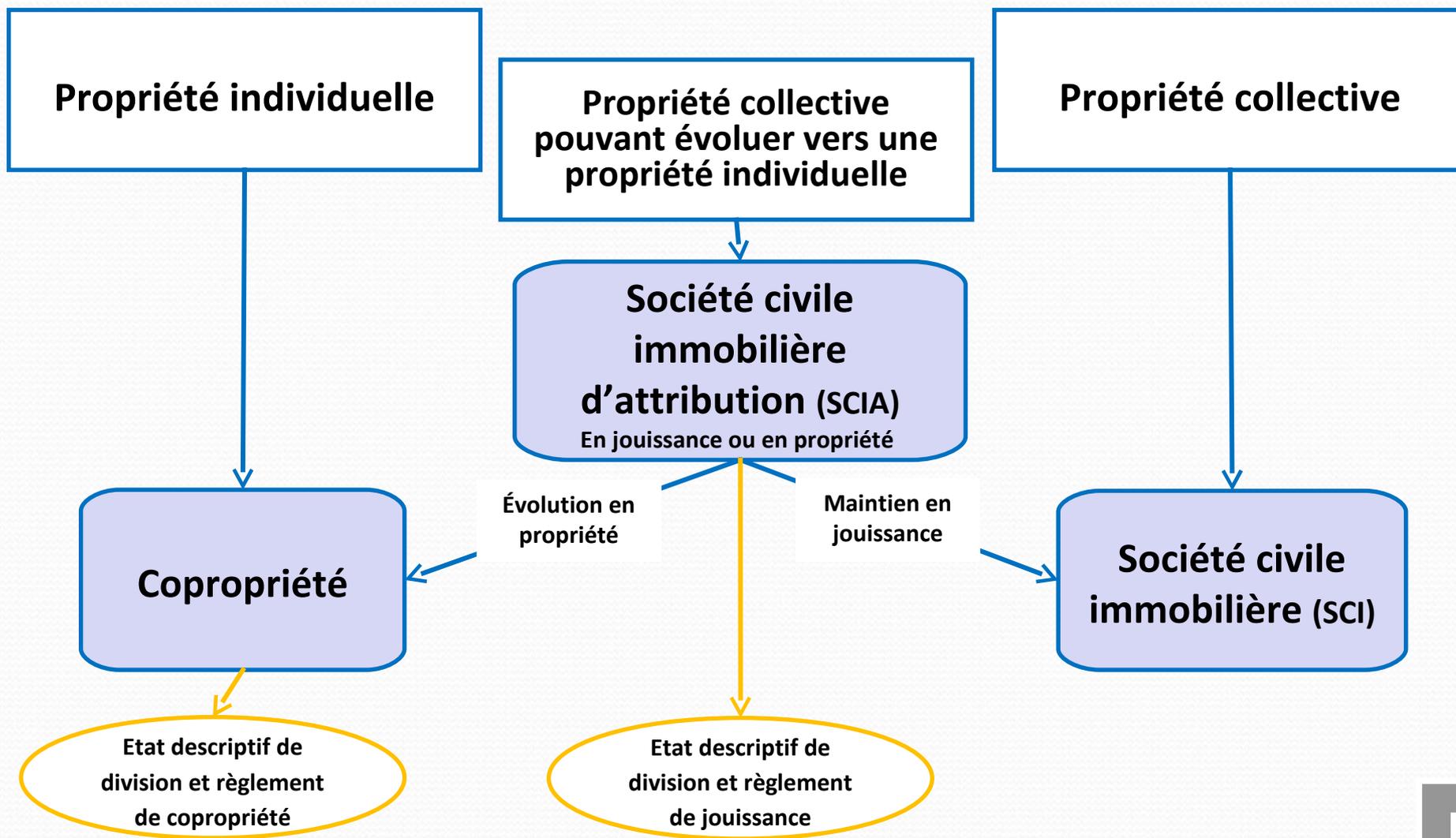
Les statuts actuels les plus utilisés



Autres statuts : propriété collective : société coopérative de construction (SCC ou S2C ou SCCC ou S3C (société civile)

Société civile : société de personnes (physiques ou morales) par opposition aux sociétés commerciales.

Les statuts actuels les plus utilisés



La Loi ALUR

La Loi reconnaît l'Habitat participatif

Art. L. 200-1.- L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.

Et propose un cadre législatif pour les « sociétés d'habitat participatif »

La loi définit 2 statuts juridiques :

La coopérative d'habitants

La société d'autopromotion et d'attribution

La Loi ALUR

La Loi crée 2 statuts juridiques :

La coopérative d'habitants

La société a pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective dans les conditions prévues au présent article.

La société d'autopromotion et d'attribution

La société a pour objet de fournir ou d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés

Le décret paru le 21/12/2015 précise, en outre, les conditions dérogatoires à l'occupation au titre de résidence principale (situation, durée, ...)

La Loi ALUR

La Loi

Autorise des personnes morales à détenir des parts dans les sociétés d'habitat participatif (max 30% du capital social ou des droits de vote) (organismes HLM, SEM, ...)

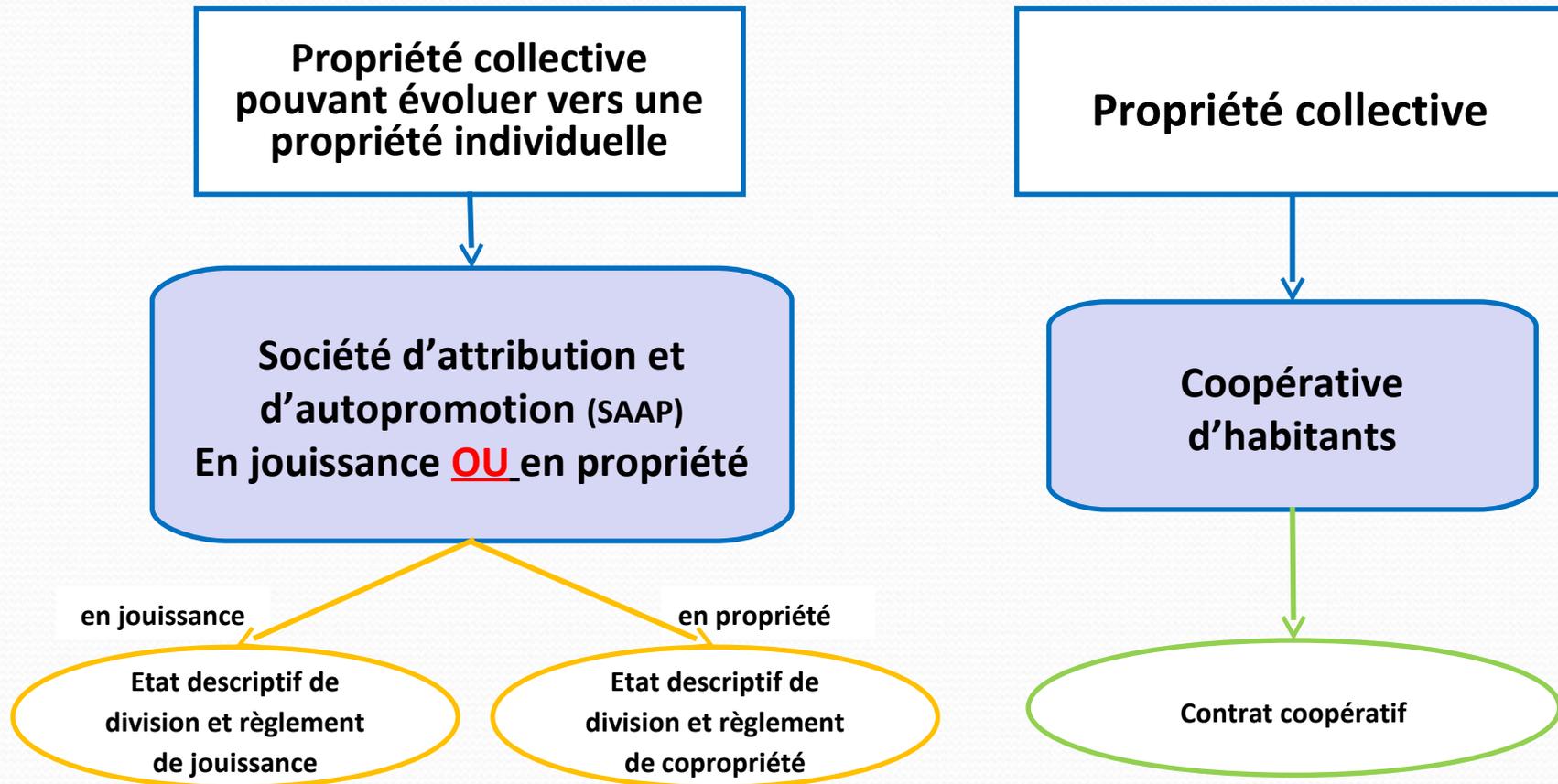
Impose à l'AG des associés des sociétés d'habitat participatif d'adopter une « charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective »

Impose que les locataires (éventuels) signent cette charte - « un refus de signature vaut refus par le locataire de la proposition d'attribution »

La société doit justifier, avant tout commencement de travaux, d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble (garantie à définir par décret)

LOI ALUR

(Après publication des décrets)



LOI ALUR

(Après publication des décrets)

La société d'attribution et d'autopromotion

- ❑ Société (civile ou commerciale) à capital variable ayant pour objet de fournir aux associés la jouissance d'un logement et de contribuer au développement de leur vie collective et, à titre accessoire, à des tiers non associés

- ❑ L'objet de la société précise si l'attribution se fait en jouissance ou en propriété (détermination dès la constitution de la société)
 - attribution en jouissance => règlement de jouissance
 - attribution en propriété => règlement de propriété

- ❑ Concernant la propriété : chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation au capital social de la société

- ❑ Concernant la gestion et l'entretien de l'immeuble : (charte adoptée en AG des associés): chaque associé détient un nombre de voix proportionnel au capital social ou 1 associé = 1 voix

LOI ALUR

(Après publication des décrets)

La coopérative d'habitants

- ❑ Société (civile ou commerciale) à capital variable ayant pour objet de fournir à leurs associés la jouissance d'un logement et de contribuer au développement de leur vie collective et, à titre accessoire, à des tiers non associés

- ❑ Le prix de cession des parts sociales apportées par l'associé est valorisé suivant l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL)

- ❑ L'associé « coopérateur » verse une redevance correspondant
 - Fraction locative (loyer + charge + taxe foncière + gros travaux d'entretien et de réparation + risque de vacance + risque de défaut de paiement de la redevance)
 - Fraction acquisitive : achat de parts sociales

- ❑ Des parts sociales « en industrie » (apport en travail) peuvent être souscrites par les coopérateurs lors des travaux de construction ou de rénovation de l'immeuble. Elles participent à la formation du capital social de la société

Le choix du statut juridique dépend des objectifs du groupe

- Maîtriser votre montage juridique, soyez exigeant pour qu'il vous corresponde; ne pas le comprendre peut aussi avoir de graves conséquences
- Vous aurez, à un moment ou à un autre recours à un notaire
 - => Autant utiliser son conseil et l'impliquer pour valider votre montage
 - Assurez vous qu'il est à l'écoute des exigences du groupe et de la situation familiale de chaque foyer

Conclusion

Il n'y a pas de label « habitat participatif », il n'y a pas non plus structure juridique « modèle »

Dépend de chaque groupe
de ses objectifs
de ses valeurs
de sa capacité financière
des partenaires du projet
...

Il existe des statuts plus ou moins favorables à chacune des exigences individuelles et collectives...