

ATELIER AAP METRO 2017

Les statuts juridiques d'un projet d'habitat participatif

Samedi 01/07/2017

Introduction

Le statut juridique, c'est d'abord un outil ... pour

- Organiser les rapports sociaux et les solidarités entre les membres du groupe et éventuellement d'autres intervenants dans le projet
- Constituer un patrimoine familial ou collectif, en disposer, le transmettre
- Permettre la concrétisation du projet collectif : confronter les volontés individuelles et collectives aux attentes et exigences des partenaires extérieurs (notaire, banque, collectivités, ...)

Quel type de propriété ?

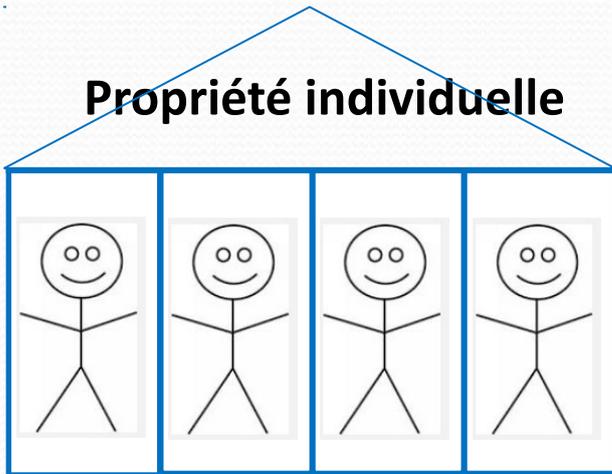
1er question à se poser: Quel type de propriété ?

- Individuelle
- Collective
- Location

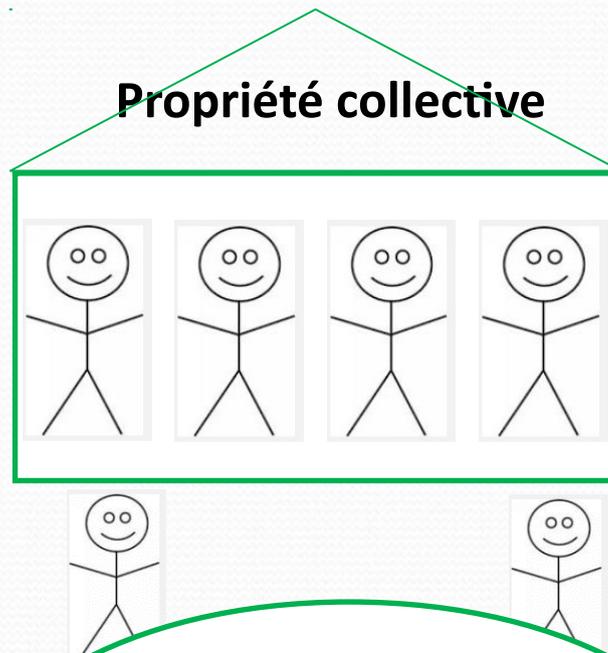
Ce choix est lié aux valeurs du groupe mais aussi à la capacité financière du groupe (individuelle et collective)

Quel type de propriété ?

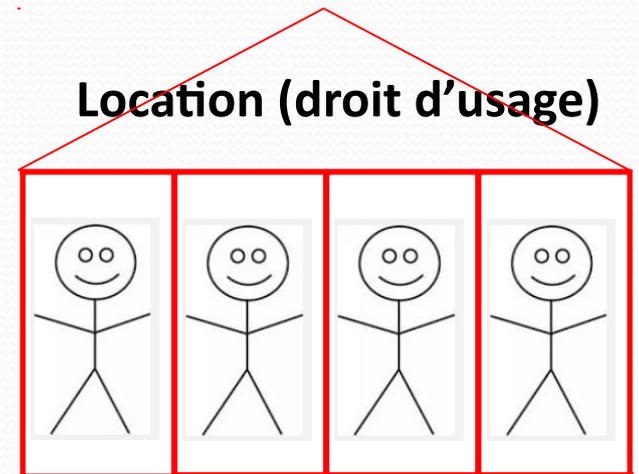
Propriété individuelle



Propriété collective



Location (droit d'usage)



**Chacun est
propriétaire et
finance son
logement**

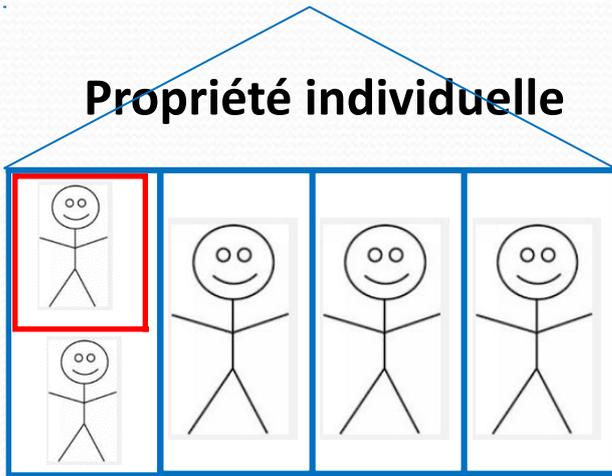
**chaque associé
possède des parts
d'une structure
propriétaire du bâti**

**Contrat de
location (bailleur
privé ou public)**

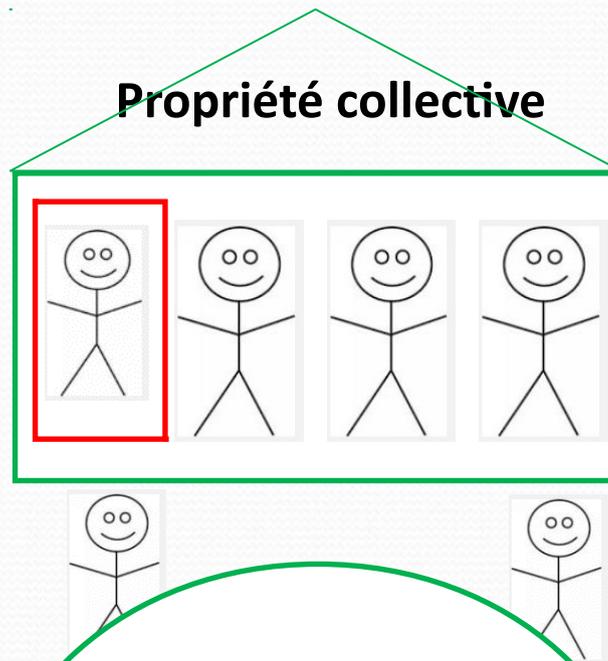
Quel type de propriété ?

Intégrer du locatif dans les projets

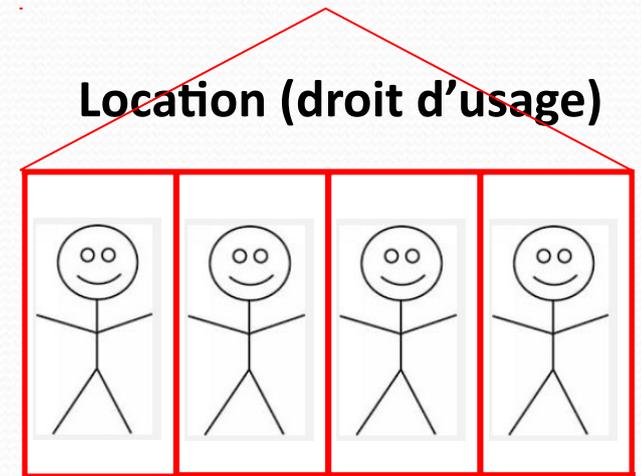
Propriété individuelle



Propriété collective



Location (droit d'usage)



Un bailleur privé
peut louer un
logement

Le bailleur peut
être la structure
qui possède le bâti

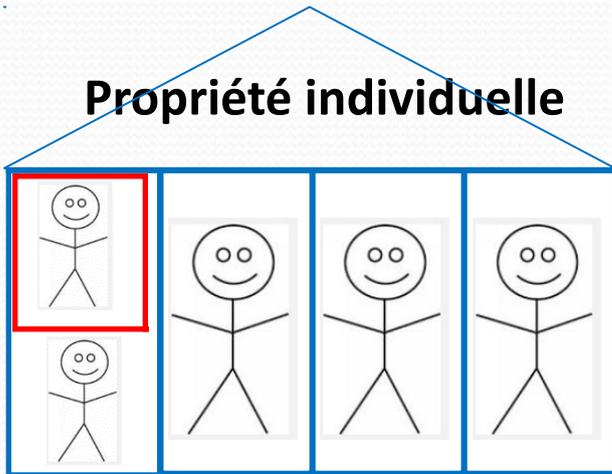
Contrat de
location, bailleur
privé ou public
(bailleur social)

Quel type de propriété ?

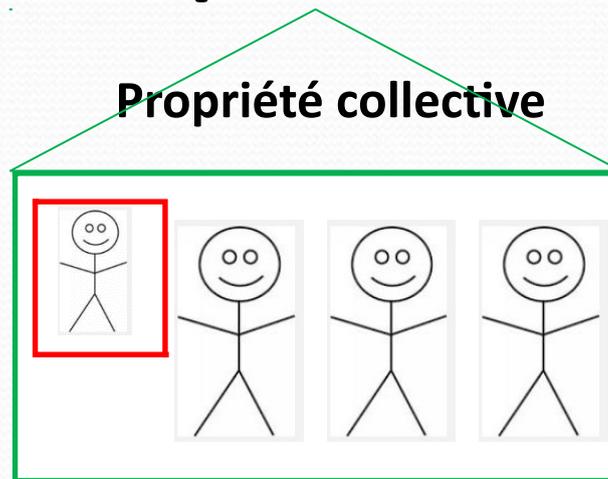
Intégrer du locatif dans les projets

Exemple concret !

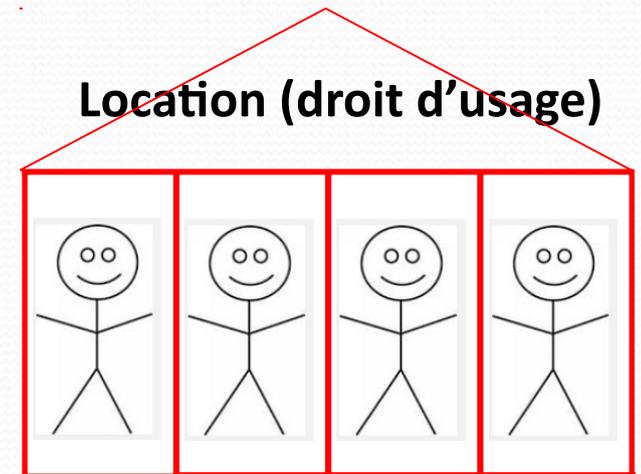
Propriété individuelle



Propriété collective



Location (droit d'usage)



Copropriété
La Salière

Coopérative
d'habitants
Le Village Vertical
à Villeurbanne

Locatif social
(Pluralis)
Les Naïfs à Meylan

Quel type de propriété ?

Propriété individuelle

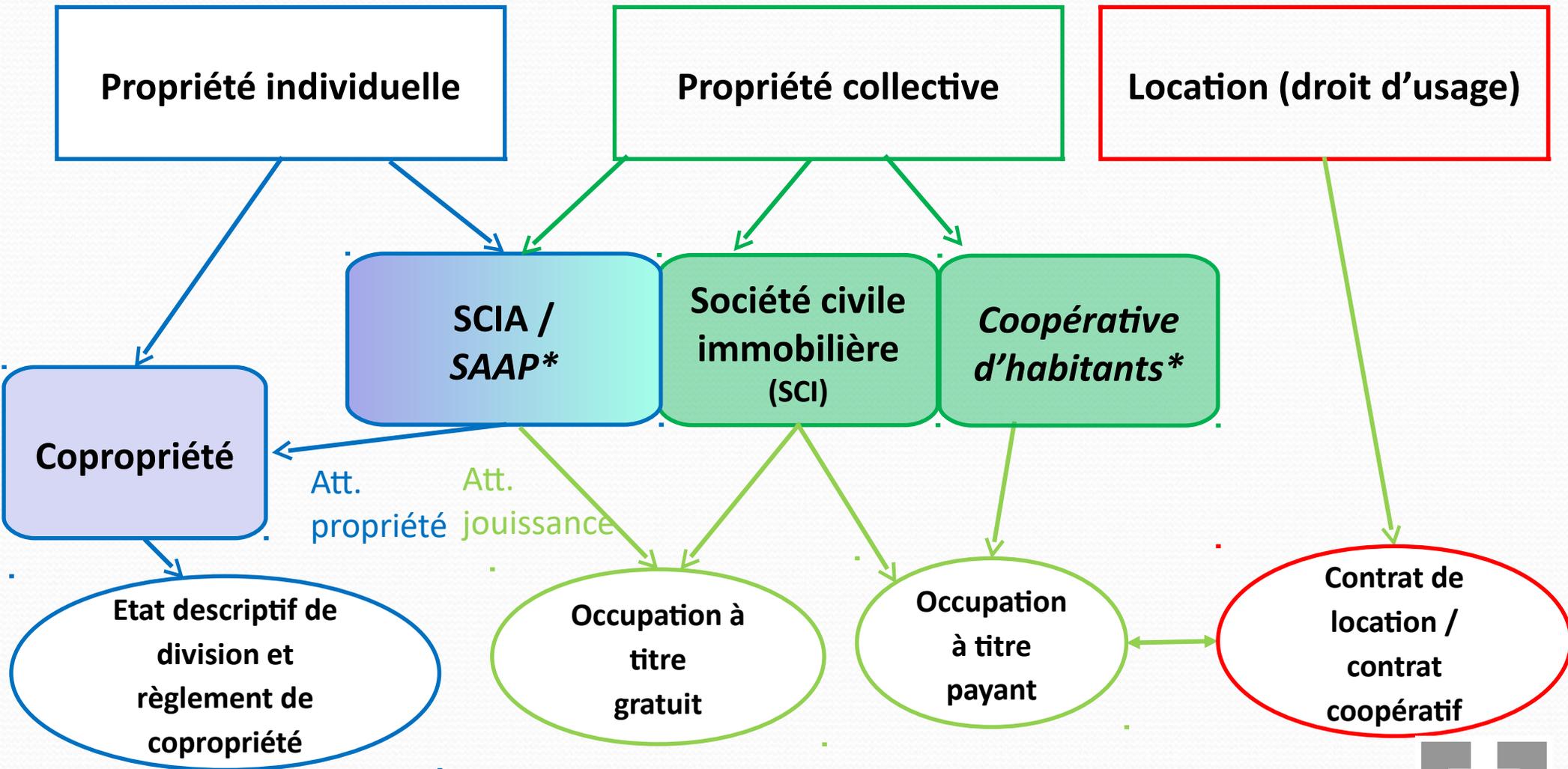
- Chaque logement est la propriété d'un seul foyer
- C'est le type de propriété "classique" (en France)
- La gestion du patrimoine est plus facile
- Les outils financiers courants sont adaptés pour l'accession à la propriété
- C'est le type de propriété le plus utilisé pour les projets en HP dans la Metro
- Chaque foyer doit être en mesure de financer son logement

Quel type de propriété ?

Propriété collective

- Les logements sont la propriété d'une personne morale (société)
- C'est une approche moins commune... ce choix doit être porté par le groupe : en général on ne choisit pas ce statut par défaut mais par conviction (choix militant)
- Peut permettre de favoriser la mixité économique et le financement solidaire
- Le montage financier du projet est plus compliqué notamment le recours aux banques

type de propriété et statuts



*nouveaux statuts loi ALUR

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

Les solidarités à travers les montages juridiques

Quelques idées :

Copropriété : parties communes

- répartition des coûts de construction (et des charges) en fonction des capacités de chacun (salaire, patrimoine, reste à vivre,)

- création d'une SCI qui détient les parties communes

Les associés détiennent la société (les parties communes) à hauteur de leur capacité

SCI :

- le capital social de la société calé sur l'apport le plus faible, le reste des apports disponibles est apporté en compte courant d'associés et mis au service du collectif

Risque : en cas de départ d'un investisseur « fort »

Pour le sortant : risque de différé pour récupérer le capital investi

Pour les restants : mise en péril du projet

Pour l'entrant : nécessité de disposer d'un apport fort (voire total)

Les solidarités à travers les montages juridiques

Quelques idées :

SCI :

- le capital social de la société calé sur l'apport le plus faible, le reste des apports disponibles est apporté en compte courant d'associés et mis au service du collectif

Les solidarités à travers les montages juridiques

Quelques idées :

Coopératives d'habitants : l'ensemble du projet

- Les porteurs de projets ne détiennent pas le patrimoine; ils sont locataires de la société créée
- les apports en parts sociales peuvent être différents mais ne génèrent aucun pouvoir spécifique (1 associé = 1 voix)
- le statut n'est pas encore reconnu => difficulté d'accès aux prêts (nécessite des partenariats : bailleur social, collectivité ...)

Conséquences : Revente des parts (déménagement) (si demandé par l'associé) : dépend de la capacité de la société (au moins à court terme)

Dissolution de la société (revente totale) : pas de plus value

Portage du risque : limité aux apports

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...