

SHP - Société d'Habitat Participatif
Art. L 200.1 à L.202.11 du CCH (art. 47 loi ALUR)

	Location			Coopérative d'habitants		Société d'attribution et d'autopromotion - SAA		SCIA et SCCC	Propriété		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Bailleur privé pers. physique ou morale (par exemple SCI d'investis)	Organisme HLM (USH)	Organisme SEM ou agréé MO d'insertion	« Locative »	« Acquisitive »	Attribution en jouissance = maintien de la société dans la durée	Attribut. en propriété = dissolution société dès la fin de la construction (livraison)	Société de construction et d'attribution. Voir CCH : L-212 & L-213	Copropriété	Lotissement avec ASL- Association syndicale libre	Autres : Indivision ...
Principe				« Individuellement locataire, collectivement propriétaire » - Pas d'équivalence entre le logement occupé et les parts apportées ; possibilité de changer de lot-logement - Cession non-spéculatives des parts (hors-marché)		- La SAA demeure propriétaire de l'immeuble dont chaque associé a acheté et financé son lot-logement. - Les associés sont « simili-propriétaires » à travers l' <i>attribution en jouissance</i> d'un lot privatif déterminé. Les parts sont liées aux lots, d'où l'« attribution ». [En cas de dissolution, ce serait une attribution en propriété => comme 9]	Société de programme, constituée pour la période de conception-construction Devient copropriété => 9	Société de programme : après livraison, devient une copro => 9 (Sauf qq habitats autogérés qui n'ont pas dissous, ce qui équivaut à => 6)	Une partie privative en droit d'usage exclusif (lot) + quote-part parties communes (Situation courante après VEFA)	Chaque propriété est distincte (lots) et contribue aux équipements communs gérés par ASL	
Occupants	Locataires (sous plafonds si cas d'aides reçues par le propriétaire : Pinel, Anah, prêt PLS,...)	Locataires (sous plafonds : très modeste si prêts PLAI et modeste si PLUS) + attribution selon priorités sociales SCI-APP : en 25 ans ou + les locataires accèdent	Locataires (plafonds selon prêts : PLAI, PLUS, PLS,) + conditions sociales	Les associés (coopérateurs) doivent être habitants-résidents, sauf dérogation limitée à 3 ans. Dans les logements des associés ci-dessus, peuvent habiter des locataires à durée déterminée. Si des personnes morales de type 1,2, 3 sont associées, elles disposent de logements loués à durée indéterminée à des habitants-locataires.		La majorité des associés sont des particuliers qui doivent être habitants-résidents. Ils peuvent être non-résidents par dérogation limitée à 6 ans.		Propriétaires occupants ou bailleurs Si programme d'accession sociale : clauses temporaires (une dizaine d'année) sur la condition de résidence principale et sur le reversement des aides si revente.			
Actes & Instances	Bail	Bail	à la propriété via des parts d'associés dans une SCI. Au terme : comme 6 => ou 9 =>	Bail	Statuts / Contrat coopératif / Révision coopérative Assemblée Générale / Charte / Règles de fonctionnement S'il y a des locataires : ils doivent accepter la Charte avant de signer : o soit une convention d'occupation temporaire (durée explicitement limitée) si le logement est celui d'un associé particulier o soit un bail, si logement d'une personne morale de type 1, 2 et 3	Statuts / Etat descriptif de division EDD / Règlement de jouissance	A la dissolution de la société, l'attribution en propriété est effective et la copropriété créée => 9		EDD / Règlement de copropriété Assemblée des copropriétaires : choisit syndic interne (bénévole) ou syndic externe	Statuts de l'ASL, qui regroupe les lots et qui gère ce qui leur est commun (et servitudes).	
Votes	A noter : des « accords collectifs » sont possibles, négociés et validés par les locataires ou leurs associations. Parmi les questions traitées : parties communes et locaux résidentiels à usage commun.			Vote coopératif : 1 lot = 1 voix		Choix à faire dans les statuts : - ou selon valeur des parts (tantièmes) - ou vote coopératif : 1 lot = 1 voix (sauf pour certains votes de répartition de charges)		SCIA : selon tantièmes SCCC : 1 lot = 1 voix	Selon tantièmes. Cas particulier : le conseil syndical coopératif.	Selon choix des statuts	
Mutations & patrimoine	Possibilité de combiner 1 SCI + 1 asso (associée majoritaire) afin d'éviter spéculation à la revente	A noter : certains organismes proposent des immeubles de plus de 10 ans en « vente hlm » au locataire occupant ce qui le place en copropriétaire => 9		Les parts souscrites (l'apport, par le coopérateur-résident, lui sont remboursées selon indexation	ainsi que les parts progressiv. acquises	L'associé vendeur s'entend sur le prix de son lot-logement cédé, avec l'acheteur entrant. Celui-ci doit devenir lui-même résident. Dérogation pour loger un proche handicapé (valable aussi en 4 et 5)		Le vendeur s'entend sur le prix avec l'acheteur, selon le marché local. L'acheteur reçoit les écrits (actes) sur les servitudes, sur le règlement et les charges de copropriété ou de lotissement. Il peut librement résider ou mettre en location. Si logement adapté au handicap ou à l'âge, une clause objective du règlement pour occupation par le public concerné est envisageable. Si une Charte est annexée aux écrits, elle n'est pas opposable (ni à l'acheteur ni à son éventuel locataire).			<u>Pacte de préférence?</u>