

Les principaux statuts juridiques utilisés dans les projets

Il n'y a pas de bon ou de mauvais statut juridique, mais des statuts plus ou moins adaptés à chaque projet. Nous présentons ici les principaux statuts utilisés aujourd'hui dans les projets d'habitat participatif, en répondant aux questions clés qui vous permettront d'identifier les statuts les plus adaptés à votre projet :

- **Gouvernance** : 1 personne = 1 voix, ou nombre de voix proportionnel aux parts sociales de chacun ?
- **Propriété** : accession ou location, propriété collective ou individuelle ?
- **Entrées/sorties** : quelle maîtrise le groupe d'habitants souhaite-t-il avoir sur les personnes qui intègrent le projet ou qui remplacent des départs ? volonté de coopter réellement les nouveaux arrivants ou non ?
- **Spéculation** : Lutter contre la spéculation est-il une valeur importante du projet ? Le groupe d'habitants est-il prêt à faire les choix, économiques et autres, qu'implique le respect de cette valeur ?
- **Simplicité** : Le groupe préfère-t-il un statut simple, bien connu des partenaires, ou est-il prêt à passer du temps et de l'énergie si un statut plus complexe lui correspond mieux ?
- **Fiscalité** : non traitée dans cet article, à étudier avec un professionnel au cas par cas.

A noter également que le statut qui sera retenu devra tenir compte de la manière dont est conduit le projet : en autopromotion (le groupe est maître d'ouvrage), en co-maîtrise d'ouvrage (avec un bailleur social par exemple), en maîtrise d'ouvrage déléguée ou même à travers un CPI (Contrat de Promotion Immobilière) ou en VEFA. Le statut juridique ne pourra pas non plus être discuté sans tenir compte du montage financier envisagé (capacité individuelle et collective du groupe et de l'accès à l'emprunt).

Ne pouvant développer en détails les statuts suivants, nous vous indiquons à chaque fois un projet de référence et un contact que vous pouvez solliciter pour des informations et un retour d'expérience.

SCI (Société Civile Immobilière) :

- **Gouvernance** : nombre de voix proportionnel au nombre de parts du capital social = gouvernance proportionnelle. *Nota : Si disparité forte d'apports financiers des associés (qui crée une disparité forte du pouvoir de décision) possibilité d'obtenir une gouvernance démocratique (1 associé = 1 voix) en constituant un capital social très faible où chacun à le même nombre de parts. L'essentiel des fonds est alors apporté en comptes courants d'associés.*
- **Propriété** : La SCI est propriétaire du bien immobilier. Chaque associé ne possède pas un appartement, mais un pourcentage du bien immobilier global proportionnel au nombre de parts sociales qu'il possède. La propriété collective permet de symboliser l'aspect collectif du projet mais entraîne certaines contraintes : besoin d'une validation des associés pour faire des travaux dans son appartement, revente de parts sociales potentiellement moins facile que la revente d'un appartement.
- **Entrées/sorties** : Possibilité de préciser dans les statuts les conditions d'entrées et de sorties des associés, comme par exemple un délai de remboursement des parts sociales et du compte courant d'associé en cas de départ pour avoir le temps de trouver de nouveaux habitants, des règles de cooptation des nouveaux habitants afin de s'assurer qu'ils respecteront les valeurs et l'esprit du projet, et la priorité aux associés restants pour le rachat des parts de l'associé sortant.
- **Spéculation** : Ne permet pas de limiter la spéculation. L'associé sortant peut réaliser une plus-value en revendant ses parts. *Nota : possibilité de créer une association qui rachète la majorité des parts du capital social pour limiter la spéculation. Les associés ne peuvent plus spéculer individuellement, mais l'association peut en revanche décider de faire une plus-value si elle revend.*
- **Simplicité** : Statut classique, bien connu des notaires et des banques, il est facile d'utiliser la SCI pour créer un projet d'habitat participatif.
- **Exemple de projet** : Projet La Mijote en Chartreuse, contact : Thomas Schamasch, thomas.schamasch@gmail.com.

SCIA (Société Civile Immobilière d'Attribution) dissoute en copropriété

- **Gouvernance** : La SCIA est une SCI qui, une fois la construction du bien immobilier terminée, peut être dissoute et transformée en copropriété classique après avoir attribué les logements aux associés. Comme dans la SCI, le nombre de voix est proportionnel au nombre de parts du capital social pendant la construction. Une fois la copropriété créée, le nombre de voix est proportionnel à la surface de l'appartement de chacun.
- **Propriété** : On est en propriété collective pendant la phase de construction puis en propriété individuelle dès lors que la SCIA attribue les logements aux associés et laisse la place à une copropriété.
- **Entrées/sorties** : Possibilité de préciser des règles d'entrée/sortie dans le règlement de copropriété, mais relève plus de l'accord moral que de règles juridiquement valables.
- **Spéculation** : Ne permet pas de limiter la spéculation une fois la copropriété créée.
- **Simplicité** : Statut relativement bien connu des notaires et des banques, assez facile à mettre en place et à dissoudre en copropriété. Difficulté : solidarité des associés pour le remboursement des prêts, ce qui peut faire peur aux banques car elles ne connaissent pas les autres associés. La solution peut être de déposer tous les dossiers dans la même banque.
- **Exemple de projet** : Projet Terra Cités à Strasbourg, contact Esra Tat, e.tat@terraces.fr

Nota : Possibilité de conserver la SCIA après la construction et de gérer le bien immobilier via ce statut : c'est une SCIA en jouissance. La propriété reste alors collective et le fonctionnement est très proche de celui de la SCI.

SCCC (Société Civile Coopérative de Construction)

Fonctionnement très proche de la SCIA, avec 2 différences fondamentales : statut coopératif et gouvernance démocratique (1 coopérateur = 1 voix). Exemple de projet : Unanim à Strasbourg, contact Arnaud Keller.

SAS assujettie à la loi de 1947 (substitution au statut de Coopérative d'habitant qui a été supprimé en France) :

- **Gouvernance** : Gouvernance démocratique : 1 associé = 1 voix.
- **Propriété** : La SAS (dont les associés sont les habitants) est propriétaire du bien immobilier, mais les habitants sont individuellement locataires de leur logement : ils payent un loyer chaque mois à la SAS qui correspond au remboursement de l'emprunt, aux charges et à l'entretien du bâtiment.
- **Gestion des entrées/sorties** : Même possibilités que pour la SCI.
- **Spéculation** : La coopérative d'habitants est un outil efficace contre la spéculation immobilière. Lorsqu'un habitant quitte la coopérative, il récupère les parts investies à l'origine dans la coopérative. Celles-ci ne sont pas valorisées en fonction de l'augmentation du marché immobilier, mais indexées sur l'augmentation du coût de la vie. A noter qu'il peut exister également un délai entre le départ d'un habitant et le moment où il récupère ses parts, afin de permettre à la coopérative de trouver un nouveau coopérateur qui va racheter ses parts.
- **Simplicité** : Les démarches sont un peu plus complexes que pour les autres statuts, mais peuvent se faire avec le soutien d'Habicoop, qui accompagne plusieurs projets de ce type en France
- **Exemple de projet** : Le Village Vertical à Villeurbanne, contact Valérie Morel d'Habicoop.

Ressources sur ces statuts juridiques appliqués à l'habitat participatif sur le site www.habicoop.fr