

# **ATELIER MENSUEL**

## **Les statuts juridiques d'un projet d'habitat participatif**

# Introduction

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

C'est aussi une carte de visite auprès des banques, des notaires et d'une manière générale des partenaires potentiels de votre projet.

Les outils juridiques ont permis et permettent de faire de l'habitat participatif même si il n'est pas forcément adapté !

Alors quelle forme choisir ?

# Quel type de propriété ?

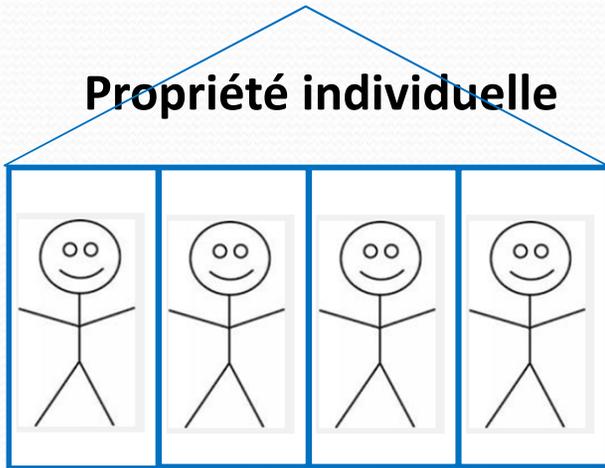
1er question à se poser: Quel type de propriété ?

- Individuelle
- Collective
- Location

**Ce choix est lié aux valeurs du groupe mais aussi au financement du projet**

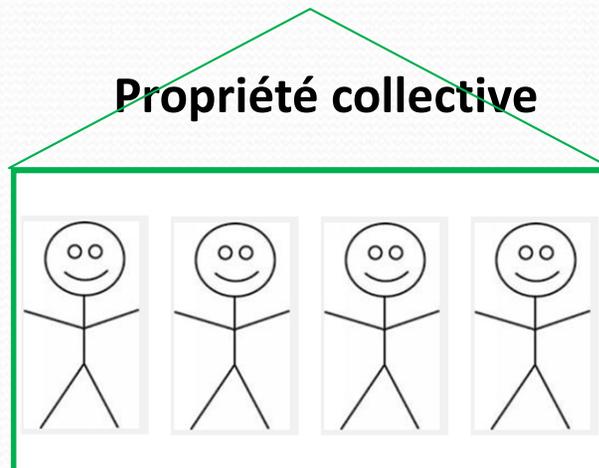
# Quel type de propriété ?

## Propriété individuelle



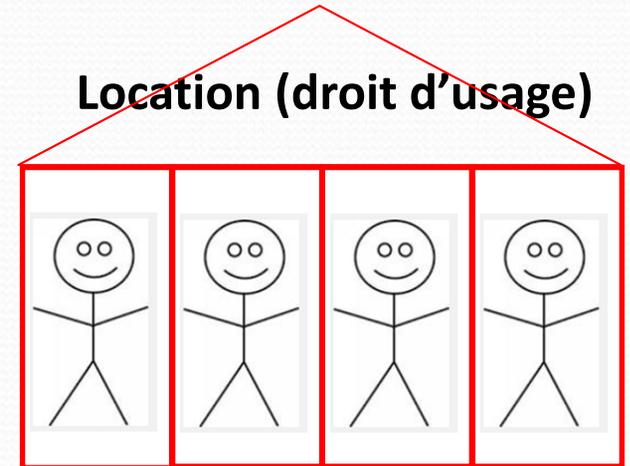
Chacun est  
propriétaire et  
finance son  
logement

## Propriété collective



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

## Location (droit d'usage)

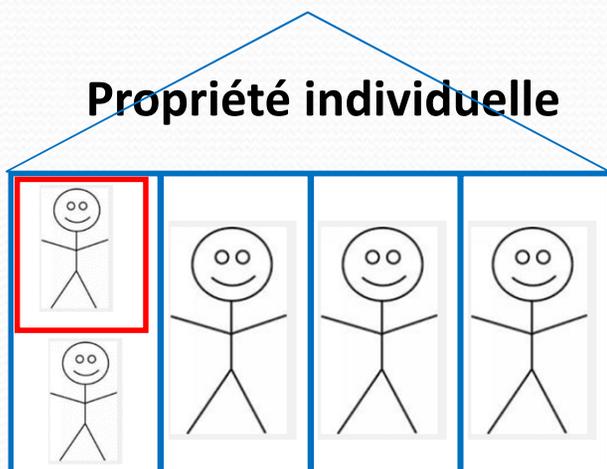


Contrat de  
location (bailleur  
privé ou public)

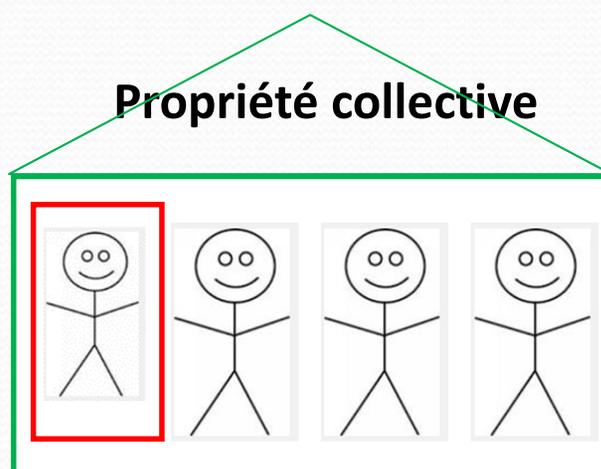
# Quel type de propriété ?

## Intégrer du locatif dans les projets

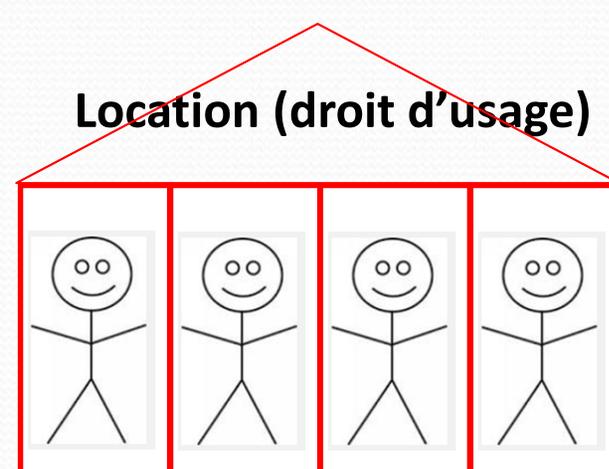
Propriété individuelle



Propriété collective



Location (droit d'usage)



un bailleur privé  
peut louer un  
logement

Le bailleur peut  
être la structure  
qui possède le bâti

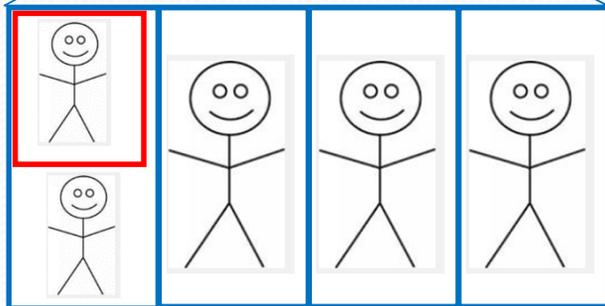
Contrat de  
location, bailleur  
privé ou public  
(bailleur social)

# Quel type de propriété ?

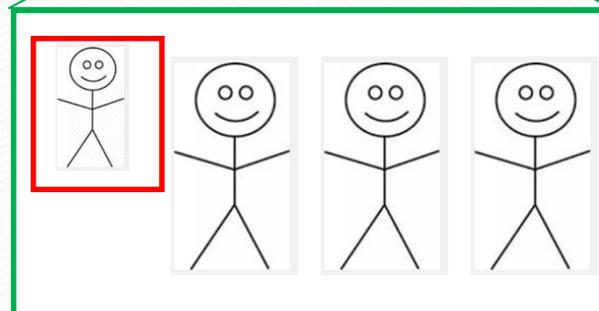
## Intégrer du locatif dans les projets

### Exemple concret !

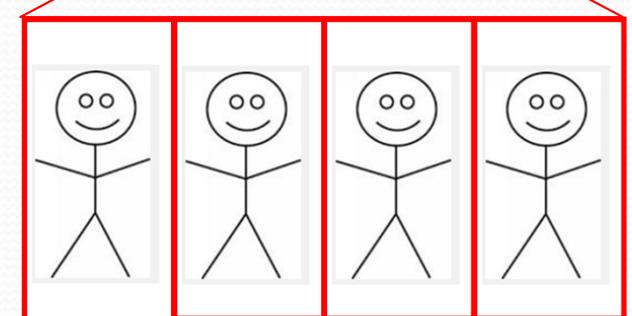
Propriété individuelle



Propriété collective



Location (droit d'usage)



La Salière

Le village vertical à  
Villeurbanne

Les Naifs à Meylan

# Quel type de propriété ?

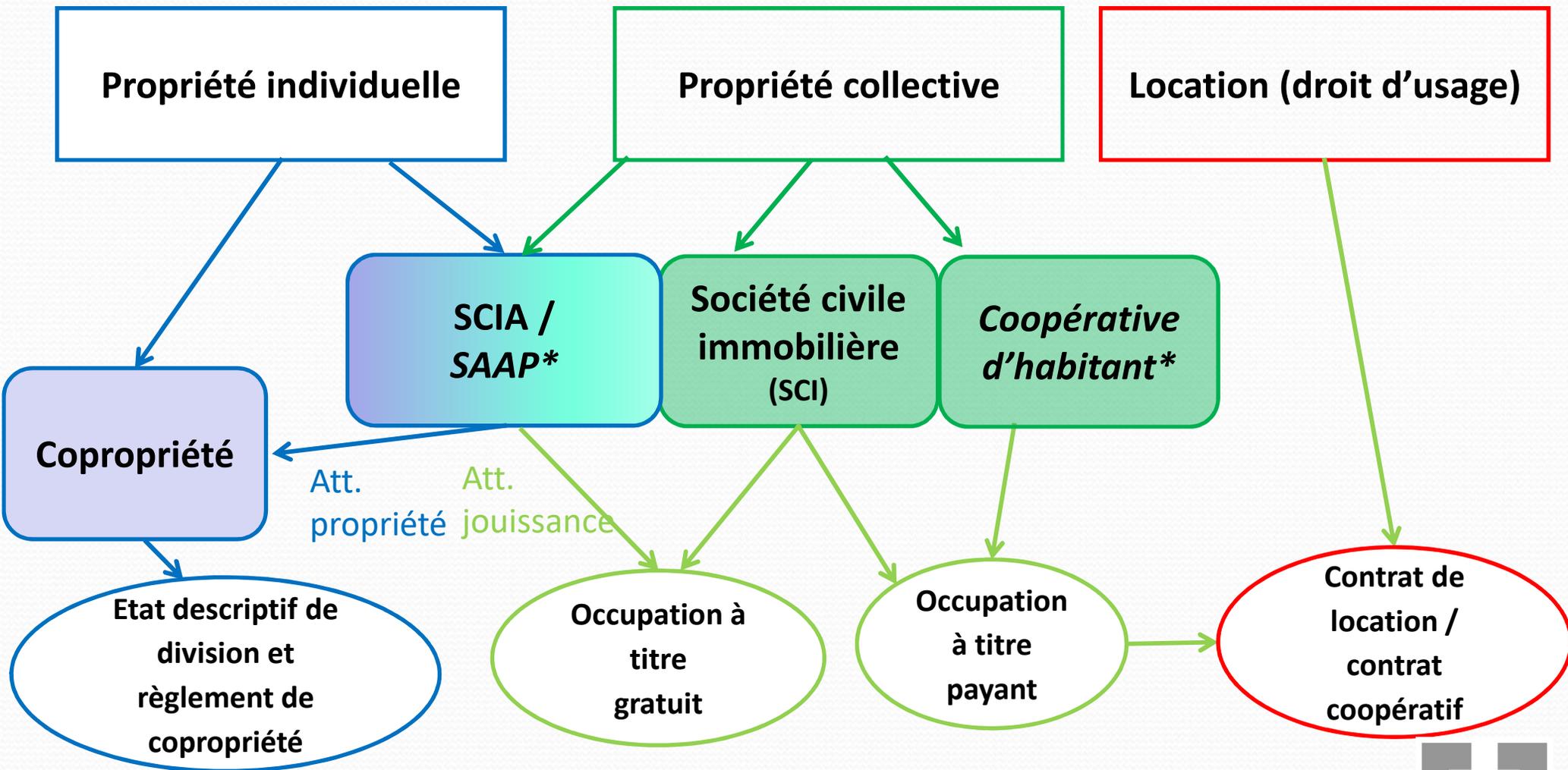
## Propriété individuelle

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

## Propriété collective

- Les logements sont attribués à 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 financement bancaire est plus compliqué

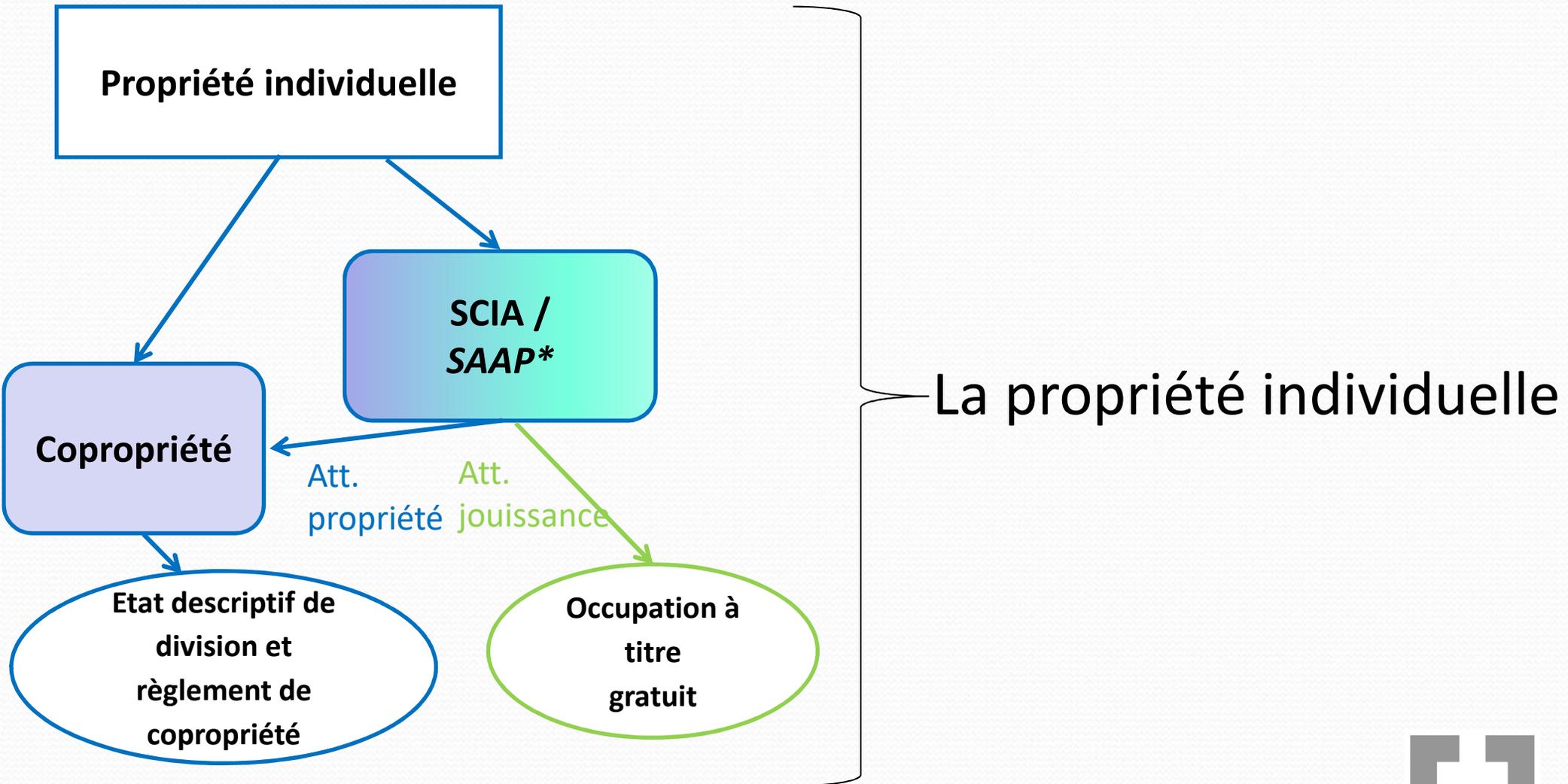
# type de propriété et statuts



\*nouveaux statuts loi ALUR

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

# type de propriété et statuts



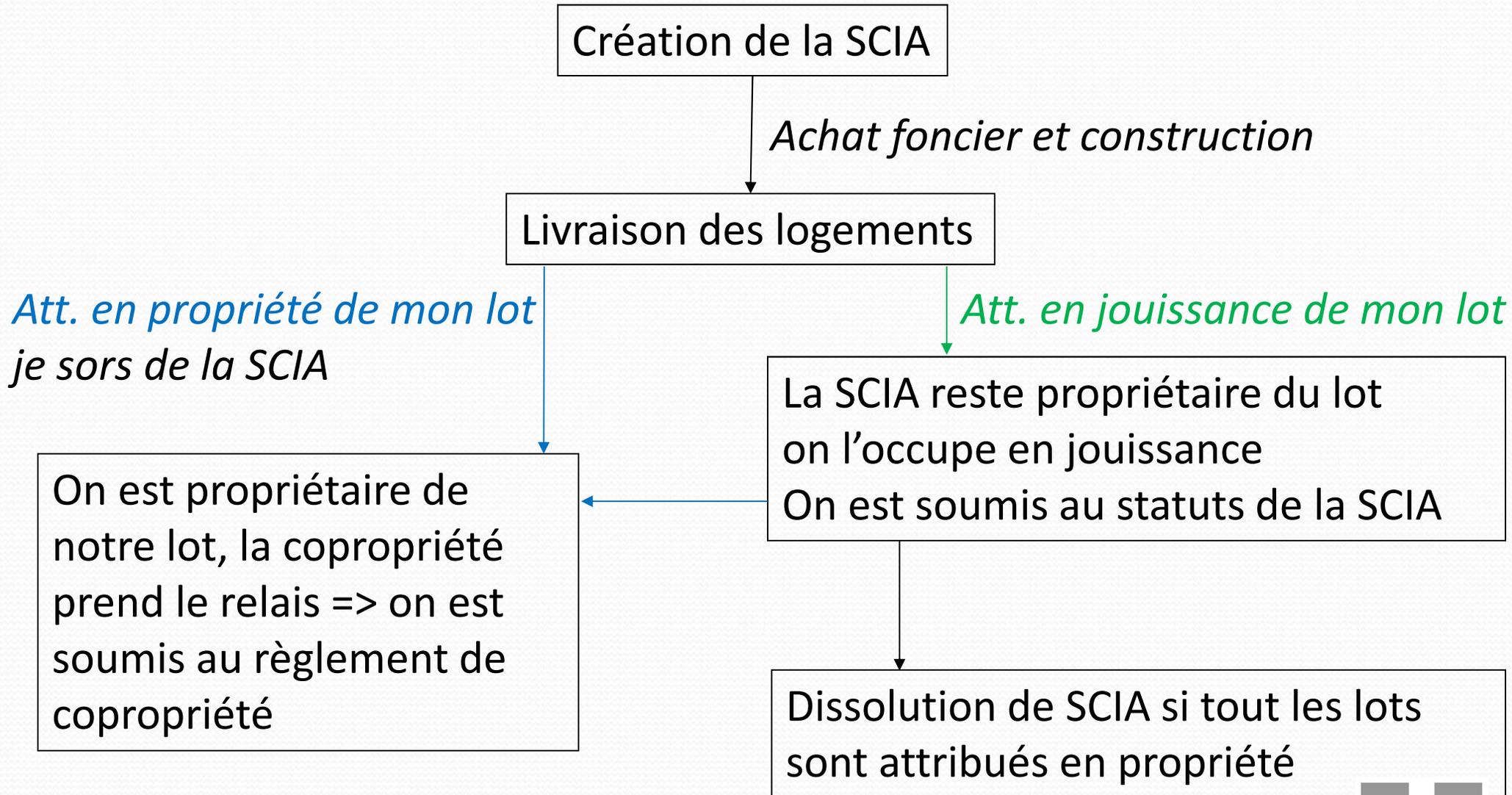
# La propriété individuelle

## Copro. ou SCIA ?

	Copropriété	SCIA
Nombre de foyer	Nombre de foyer limités si construction Pas de limitation si réhabilitation	Quel que soit le nombre de foyer
Gérance construction	Tous unis ! (il faut avoir l'accord de tous !)	<b>La SCIA à vocation à construire des bâtiments.</b> Gérance adaptés à la construction
Gérance après construction	copropriété	Attribution en propriété=> copropriété <b>la SCIA peut perdurer</b> si on conserve une attribution en jouissance
Financement (prêt, PTZ)	Prêt immobilier PTZ OK	Prêt immobilier PTZ OK (décret loi ALUR)
Revente	Classique	<b>La cession des parts encadrée par les statuts:</b> agrément possible
Les petits +	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pas de frais de dissolution (contrairement à la SCIA)</li><li>- Revente: droit de mutation classique, <b>plus simple à financer</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Les statuts définissent les règles de décision, cession des parts, gestion, etc: protection du groupe vs individu</b></li><li>- Réaffectation possible des parts pour échanger de logement</li></ul>
Exemple	La salière, Domisilami, Au Clair du Quartier	Les Granges Pontcharra, Le Passage, La Prédelle

# La propriété individuelle

## Cas de la SCIA ou SAAP (1/2)



# La propriété individuelle

Cas de la SCIA ou SAAP (2/2)

Exemple: en cas de revente

*Att. en propriété de mon lot  
je sors de la SCIA*



En tant que copropriétaire  
je suis libre de revendre  
mon lot (à qui je veux)

*Att. en jouissance de mon lot*



Je revends mes parts sociales  
Cette cession des parts est soumise à  
l'assemblée générale des associés  
C'est la SCIA qui attribue le lot au  
nouveau propriétaire, règles écrites  
dans les statuts

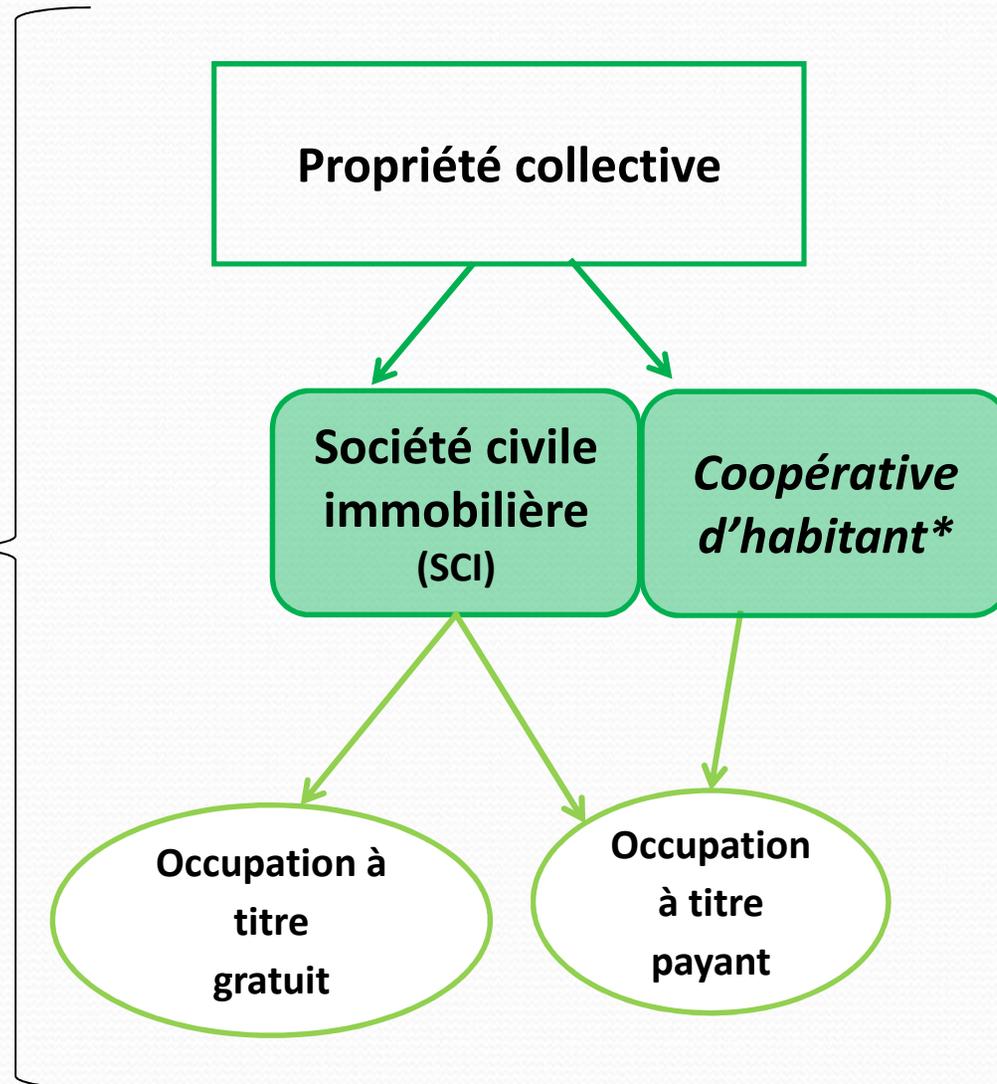
# La propriété individuelle

## Conclusion

- On fait, on a fait et on fera des projets en copropriété et en SCIA, les 2 statuts fonctionnent !
  - A plus de 5 foyers, si construction, bien évaluer la maîtrise du risque en copropriété directe
- La plupart des groupes qui utilise une SCIA conserve une attribution des lots en jouissance
  - A travers l'écriture des statuts on peut traduire les valeurs du groupe en terme de gérance / cession / démembrement croisé => le « groupe » est mieux protégé par rapport à l'individu
- **La propriété individuelle permet d'avoir accès à un prêt immobilier => on peut apporter sur chaque lot une garantie hypothécaire**
- Pour le choix se faire accompagner d'un professionnel (notaire)

# type de propriété et statuts

La propriété collective



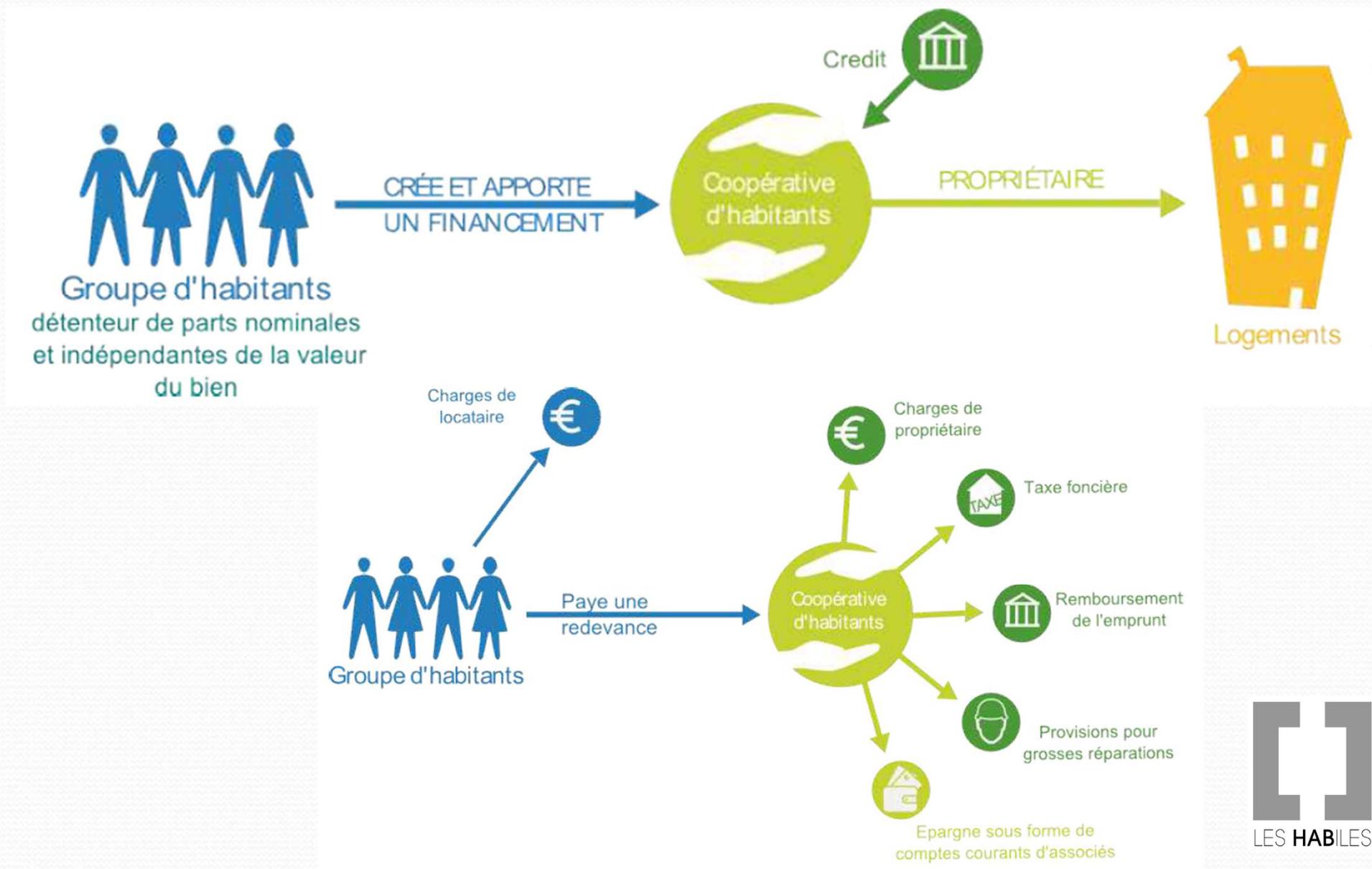
# La propriété collective

## SCI et coopérative

	SCI	Coopérative d'Habitants
Description	<ul style="list-style-type: none"><li>-Chaque associé est propriétaire de parts sociales de la SCI. La SCI est propriétaire du bâtiment</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Coopérateurs propriétaires de parts sociales</li><li>– Non spéculation : valeur des parts sociales indépendante de la valeur du bien immobilier (parts sociales réévaluées chaque année)</li><li>– Démocratie : une personne = une voix</li></ul> Les coopérateurs sont collectivement propriétaires et individuellement locataires <ul style="list-style-type: none"><li>- Accompagnement spécifique par Habicoop</li></ul>
Financement	<ul style="list-style-type: none"><li>- Difficulté d'avoir des prêts: comment apporter une garantie ?</li><li>- Apport via les sociétaires<ul style="list-style-type: none"><li>- Occupant</li><li>- Coopérateur de soutien possible</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Prêt porté par la coopérative, problème de la garantie: nécessité d'un partenaire</li><li>-Partenariat avec des bailleurs pour du locatif social</li><li>-Coopérateur de soutien possible</li></ul>
Revente	<ul style="list-style-type: none"><li>- Revente des parts sociales</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Revente des parts sociales</li></ul>
Exemple	Habiterre, Les Choux lents, Terre de verger	Le village vertical, Graine de bitume, Chamarel

# La propriété collective

## Les coopératives d'habitants: comprendre à l'aide des schémas d'Habicoop...



# La propriété collective

## Les coopératives d'habitants: en savoir plus...

- L'apport initial de chaque coopérateur peut être différent
- C'est la coopérative qui contracte l'emprunt
  - Par un prêt PLS par exemple: fournit par certaines banques agréées, on peut bénéficier d'une garantie gratuite d'une collectivité (commune / intercommunale)
    - Une contre garantie du promoteur/bailleur est exigée par la collectivité (garantie de rachat et de relogement)  
⇒ nécessité de partenariats
- Pour des logement en PLUS/PLAI un bailleur social peut être intégré (le bailleur est coopérateur, l'habitant locataire du bailleur)

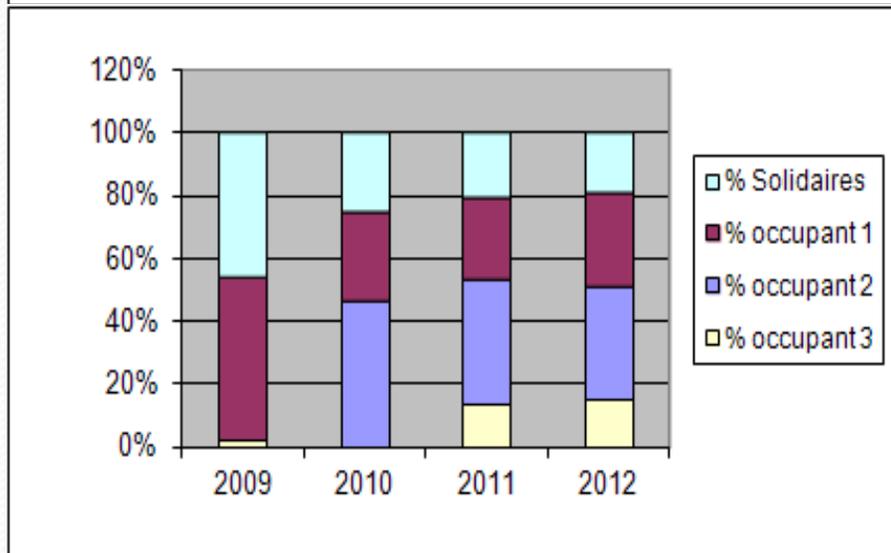
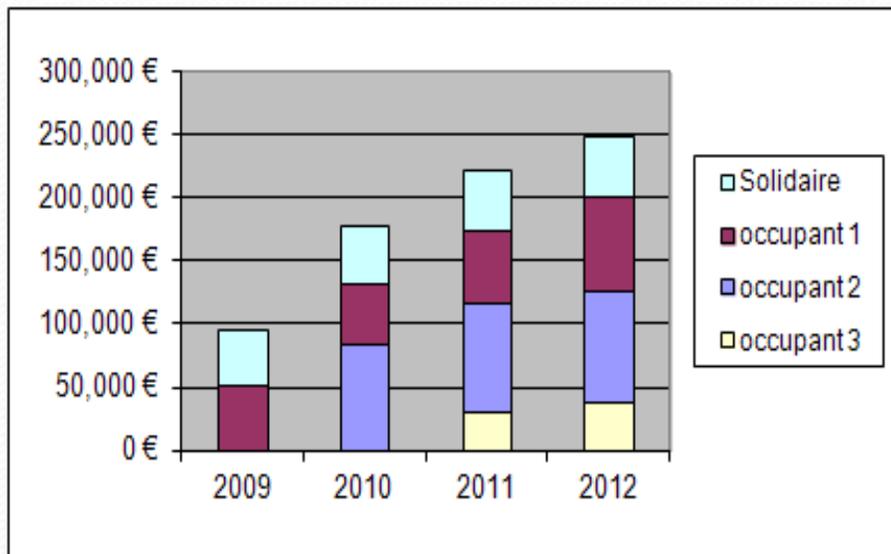
# La propriété collective

## Les coopératives d'habitants: en savoir plus

- Loi ALUR sur les coopératives n'est pas encore réalisable !
  - La GFA (Garantie Financière d'Achèvement) exigée par les banques, n'est pas accordée aux coopératives d'habitants car c'est une société non professionnelle qui porte une opération unique
  - Solution ?: créer un fond de mutualisation (en projet au niveau de la fédération des coopératives d'habitants)
- Aujourd'hui on reste sur des sociétés de type SAS + loi 1947 sur les coopératives

# La propriété collective

## La SCI « Terre de Verger »: comprendre à travers un exemple...



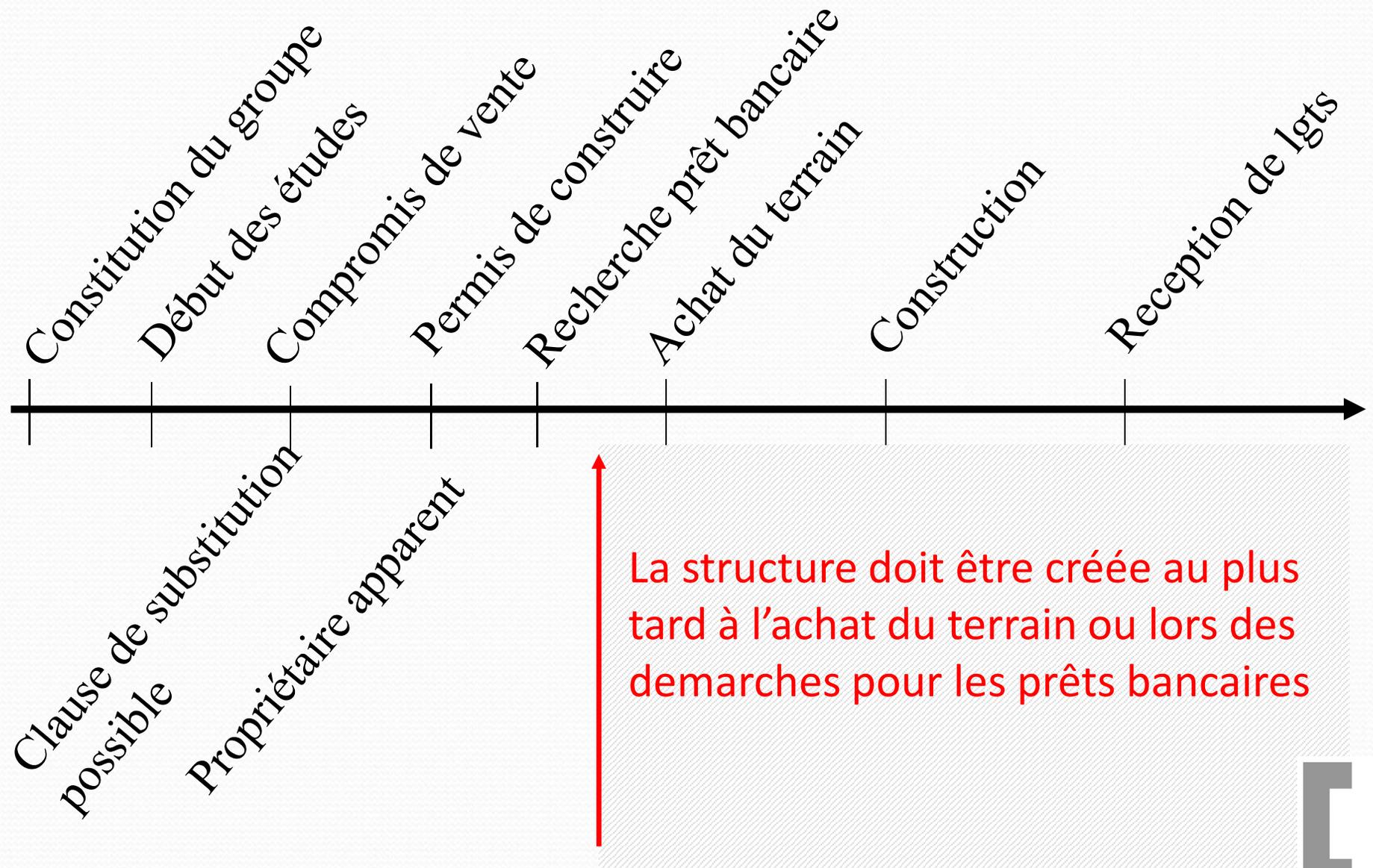
- En 2009, achat du terrain + vieille bâtisse, **40% du financement provient d'associés solidaires**: élément déclencheur pour concrétiser le projet
- Le capital de la SCI grossit au fur et à mesure de l'auto-construction (création de nouvelles actions en AG)
- Aujourd'hui le financement solidaire est minoritaire

# La propriété collective

## Conclusion

- Bien comprendre les mécanismes de la structure
- Bien réfléchir à la gouvernance
- Ce n'est pas un statuts par « défaut », il traduit une volonté forte du groupe
- Le financement est très spécifique
  - le recours aux prêts est plus compliqué
- La loi ALUR définit un nouveau cadre pour la propriété collective

# Quand faut-il créer la structure ?



# 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'attribution et d'autopromotion

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. Les actionnaires doivent avoir comme résidence principale le logement qui leur ait attribué (pas de propriétaire bailleur)

# L' Association

L'association est un outil juridique souvent utilisée par les groupes.

Son usage est réservé à la vie du groupe et activités annexes à la construction

**Il est fortement déconseillé d'utiliser cette structure pour financer les études, l'achat du terrain où la construction du bâtî.**

# 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 », mais certaines structures ont déjà fait leurs preuves.

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...**

**Les structures et exemples présentés peuvent vous permettre d'avoir un premier éclairage...**