Quels statuts pour votre coopérative d’habitants ?



Quelques notions générales

Le droit d’usage / le droit de propriété.

Les 3 aspects de la propriété. usus / fructus / abusus

Tendance sociétale au droit d’usage. (pétitoire / possessoire)

La propriété = un droit naturel (DDHC 1789) ?

L’occupation comme fondement de la propriété.

La spéculation

La propriété inné / acquise (le travail et la production)

Succession du droit de propriété ?

Succession du droit d’usage ?

Le financement

Le financement individuel / les garanties

Le financement collectif (la SCI comme ex. de société à risque illimitée)

Les prêts solidaires

Mixité sociale

Âge / origine… un atout pour le lieu

S’appuyer sur les bailleurs sociaux pour envisager des accessions aidées

Profils de structuration d’habitat participatif.

Les différents statuts possibles :

- L’association
- La copropriété
- La société civile immobilière (SCI)
- La société civile immobilière d'attribution (SCIA)
  - Société civile coopérative de construction (SCCC)
- La coopérative d’habitants
  - La foncière citoyenne d’habitat & partage
- Société Civile Immobilière d’Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP)

L’association :

- **Facile** à constituer, elle permet de concrétiser un premier engagement et d’effectuer des paiements au nom du collectif.
- **peut signer un compromis de vente avec clause de substitution** en attendant que le groupe définisse le montage juridique définitif.
- Une fois la forme définitive choisie, **il est possible de garder l’association en complément** car elle offre des possibilités supplémentaires (subventions, dons, organisation d’évènements,...). Il est aussi possible de tout simplement **la dissoudre**.

LEVIERS	POINTS FAIBLES
- Rapide à monter - Liberté de choix dans le mode de fonctionnement - plus grande liberté dans les statuts - permet de demander des subventions, dons,...	- Les fonds investis au début du projet **ne peuvent être récupérés à la sortie par les habitants**

L'exemple des Choux Lents : SCI datant de 2012 qui regroupe 7 logement dans le Rhône. **L'association permet de gérer le vivre-ensemble** (flotte de véhicules, achats groupés,...), **d'organiser des évènements ou encore de limiter la spéculation immobilière**.

Article : ici

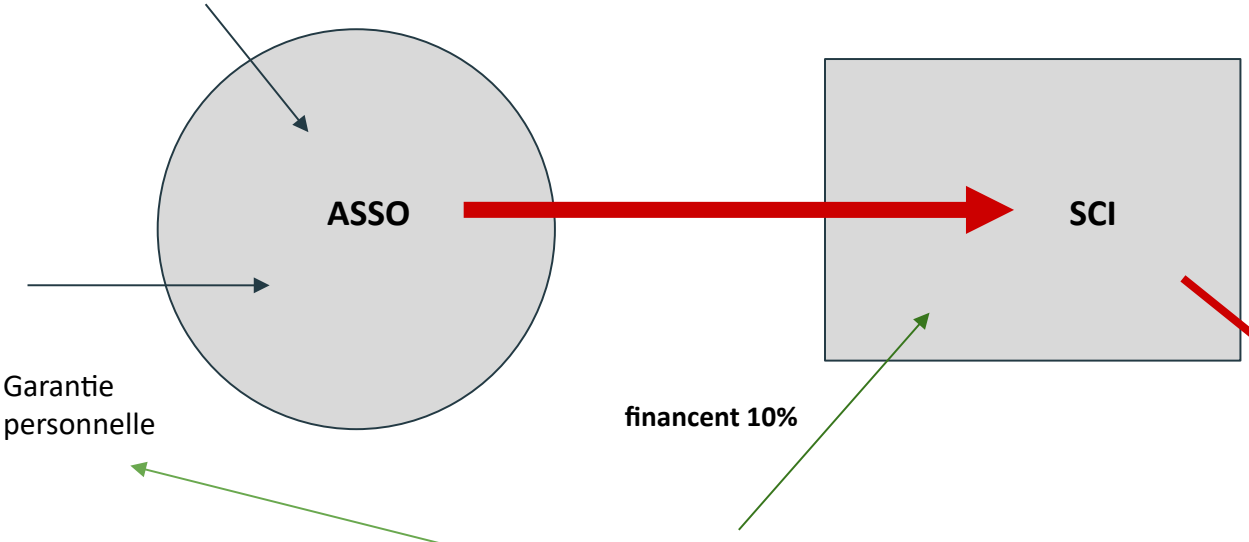
Base de données : ici

Les Choux Lents



Apport partiel avec droit de reprise

L'association a finance la SCI 90%.



L'apport partiel avec droit de reprise peut être une solution pour récupérer les fonds. **Blocage lié à la trésorerie.**



La copropriété

- Ensemble **de propriétés individuelles où le financement se fait individuellement** (notamment le prêt bancaire).
- Chacun peut vendre son bien à qui il souhaite et au montant qu'il le souhaite.
- **La copropriété est régi par un règlement de copropriété pour gérer les espaces communs**. Les décisions sont votées avec une pondération aux tantièmes (correspondent au pourcentage de la copropriété qui appartient à chaque copropriétaire).
- Dans le cas d'un immeuble, **le bâtiment doit exister pour créer la copropriété** (Dans le cas contraire, il faut passer par une structure temporaire (SCIA ou SCCC) lors de la construction avant de choisir ce mode de statuts). **Il conviendra de diviser les lots.**

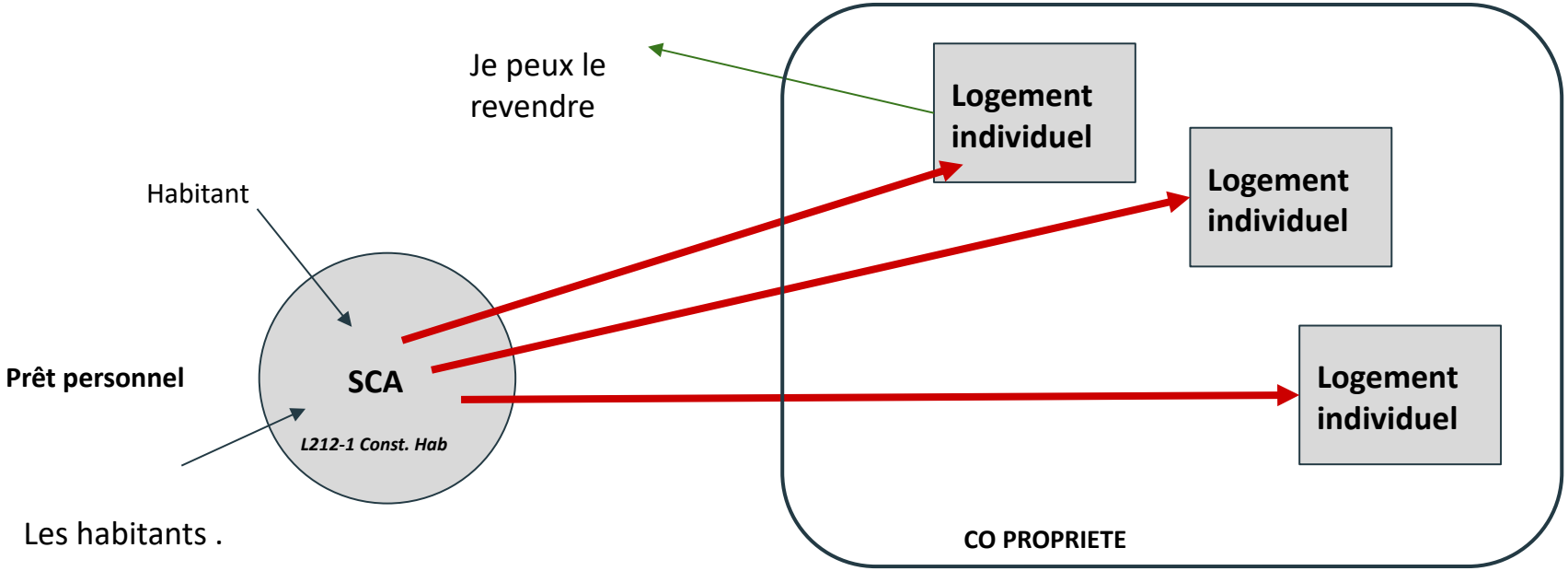
LEVIERS	POINTS FAIBLES
- Bien **connu des banques et des notaires** - Prêt individuel possible pour l'achat et/ou travaux	- Division **en lot** (dans l'existant) ou passage par **une structure intermédiaire au moment de l'achat** (dans le neuf) - N'empêche pas la spéculation immobilière - Choix des nouveaux entrants et exclusion impossibles - Gouvernance : en fonction des tantièmes

L'exemple d'Ecologis : Ecologis est une copropriété de 10 foyers à Strasbourg, passée par la SCA (société civile d'attribution) lors de sa construction.

Article : ici

Portail de l'habitat participatif à Strasbourg : ici

ECO-LOGIS
STRASBOURG NEUDORF



PHASE DE TRAVAUX / RÉHABILITATION / RÉNOVATION.

PHASE HABITATION.

La société civile immobilière (SCI)

- La **SCI est propriétaire du bien immobilier** et les habitants détiennent des parts sociales et des comptes courants.
- Le nombre de parts sociales **n'est pas nécessairement proportionnel** à la surface du logement (*principe d'1 personne = 1 voix possible mais fragile juridiquement*). l'entrée au capital confère des droits de vote.
- la division et répartition des appartements de chacun fait l'objet **ou d'un bail locatif.**



Le Château Partagé, SCI en Savoie

Un double fonctionnement possible :

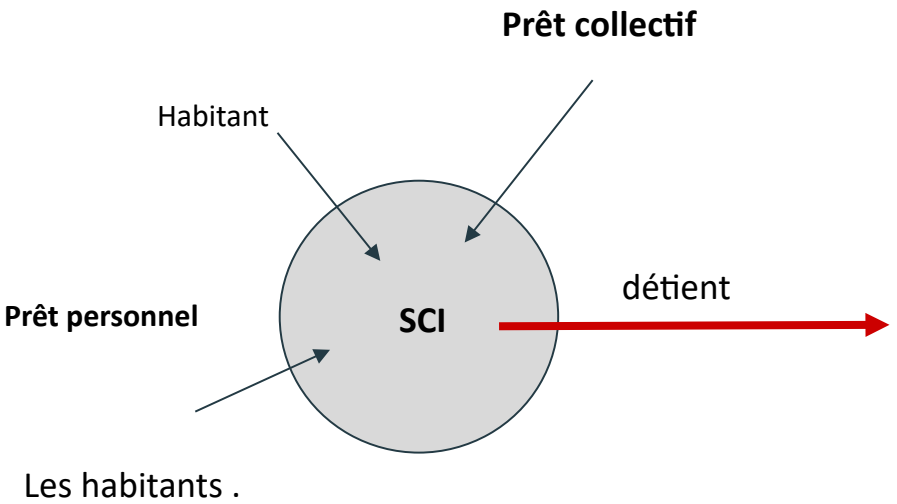
- Fonctionnement par **bail locatif** : Les habitants paient des loyers à la SCI, ce qui composent ses bénéfices qui peuvent être imposés à l'impôt. Les habitants ne sont pas nécessairement associés. Possibilité d'emprunter à la banque.

- Fonctionnement par **convention de jouissance** : Les associés peuvent loger dans le bien sans payer de loyer. La SCI n'a pas de revenus : ni elle ni les associés ne paient d'impôts. Possibilité de contracter un **prêt collectif**.

LEVIERS	POINTS FAIBLES
- Choix des nouveaux entrants - Principe “1 personne = 1 voix” possible - **Montage connu des banques** - Rapide à monter - l’échange d’appartement entre associés **sans passer devant le notaire**	- Prêt collectif ou individuel - **Ne limite pas la spéculation** - Lourdeur administrative pour chaque mouvement d’associé si capital fixe.

Fonctionnement par **bail locatif :** C’est le modèle adopté par le Château Partagé dans la commune de Dullin en Savoie. Site internet

Fonctionnement par **convention de jouissance :** C’est le modèle choisi par le Hameau Ecolectif en Occitanie. Depuis son implantation en 2012, le collectif est passé de 18 à 44 personnes, venant de tous horizons. Site internet ou de la Distillerie de rêves Site Internet





Le départ et l'entrée des associés est facilitée car il n'y a pas d'intervention du notaire.

DT ENR. 5%
PV IMMO PART.
IR ou IS sur option

Les habitants sont propriétaires de la SCI

DROIT PROPRIETE COLLECTIF

Il est possible d'avoir un droit d'usage des habitants.

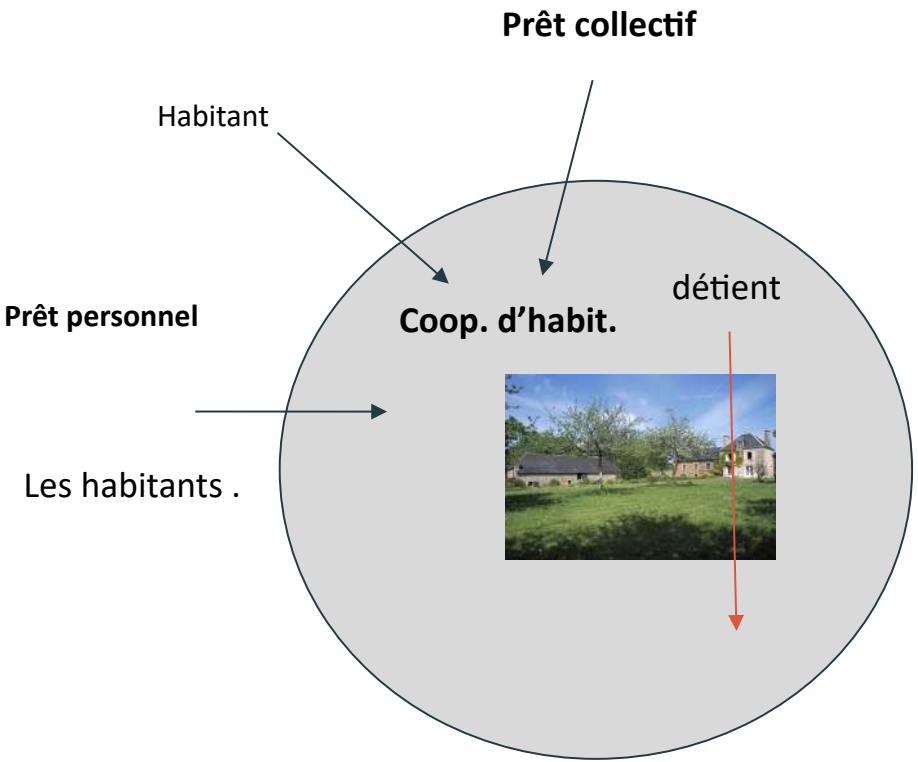
Les coopératives d'habitants

- Donne accès **à un logement en échange d'un loyer**, chaque habitant est sociétaires de la coopérative.
- la coopérative est propriétaire : **propriété collective**.
- La coopérative ne permet pas de devenir propriétaire individuel d'un logement.
- Chaque habitant amène **un apport qui constitue les fonds propres** de la coopératives (environ 20%).
- Les loyers financent les prêts et les charges courantes (impôts, taxes, charges,...)
- Quand un membre se retire, **il récupère son apport et si possible, son compte courant d'associé**.

LEVIERS	POINTS FAIBLES
- Partage des valeurs et paradigme des **coopératives** - **« 1 personne = 1 voix »** comme principe intrinsèque à la coopérative - Accessible à un large public - - **Limite la spéculation immobilière** - Entrées/sorties simplifiées - Choix des nouveaux entrants	- **Compliqué et long à monter** surtout si le projet utilise le PLS (Prêt Locatif Social) - Un appartement financé par un PLS ne pourra accueillir que des foyers sous un certain plafond de ressource

La Fédération Habicoop recense et accompagne les projets de coopératives d'habitants.

https://www.hnord.org/hn/doku.php



1 pers = 1 voix
fct. coop
détention coll.
dt usage

Les habitants sont propriétaires de la coop

DROIT PROPRIETE COLLECTIF

La foncière citoyenne

- Sous la forme **d'une SCIC, c'est une variante de la coopérative d'habitants.**
- Contrairement à la coopérative, ce modèle concerne plusieurs bâtiments.
- Le montage juridique, réalisé qu'une seule fois, permet la reproductivité du modèle.
- Les investisseurs solidaires peuvent épargner au sein de la SCIC
- Elle se finance par des honoraires et les loyers.
- Bénévolat dans la structure.
- Financement des acteurs publics…

Points forts	Points faibles
- Partage des valeurs et paradigme des coopératives - « 1 personne = 1 voix » comme principe intrinsèque à la coopérative - Accessible à un large public - Limite la spéculation immobilière - Entrées/sorties simplifiées - Choix des nouveaux entrants - Montage juridique et financier géré par la SCIC	- Risque que certaines décisions soient prises à l'échelle de la foncière et non celle du bâtiment - Risque que les membres du groupe soient moins acteurs de leur projet de par l'approche « clé en main » de la foncière.

Encore expérimental en France, ce modèle est déjà très développé en Suisse et en Allemagne. Fondée en 1994, la CODHA est une coopérative de Genève qui a déjà participé à la construction de 252 logements et en planifie 1085 supplémentaires. Actuellement, en France, deux projets sont en développement dans la région lyonnaise.

Les sociétés civiles préalable à la répartition des lots

Société civile immobilière d'attribution (SCIA)

- Fonctionne comme une SCI avec un capital et des comptes courants d'associés.
- Nuance d'attribution : après la construction, chaque appartement sera attribué au foyer qui y habitera. L'apport en capital est alors proportionnel à la valeur du bien.
- Nécessité d'un État Descriptif de Division (EDD) décrivant les lots, les groupes parts et propriétaires des parts, qui sera annexé aux statuts. (la phase conception du projet sous forme associative)
- Une fois la construction réalisée, les lots sont attribués en pleine propriété (la SCIA disparaît donc) ou en jouissance, permettant la continuité de la société.
- Les statuts définissent le mode de gouvernance. 1 personne = 1 voix possible pour tout ce qui n'implique pas de dépenses. Sinon le droit de vote est proportionnel aux tantièmes.

Points forts	Points faibles
- Prêt individuel possible - Choix des nouveaux entrants - principe “1 personne = 1 voix” possible pour certaines décisions Pas trouvé d’exemple pour l’instant	- Ne limite pas la spéculation - Montage plus long qu’une SCI - Ne convient pas aux personnes ne pouvant emprunter individuellement - Portage des logements vacants : peut être risqué si le groupe n’est pas au complet lors du démarrage de la construction - Vide juridique au niveau de la TVA où l’administration fiscale demande de la TVA sur les appels de fonds

Société civile coopérative de construction (SCCC)

- Fonctionnement similaire à la SCIA (attribution des lots, montage financier avec des apports et des prêts individuels, propriété collective)
- Montage provisoire, qui a vocation à se transformer en copropriété
- Possibilité de créer la SCCC très tôt pour porter le projet dès la phase conception. La description des lots peut être déposée au plus tard la veille du chantier. Ainsi, le groupe peut avancer sans être au complet.

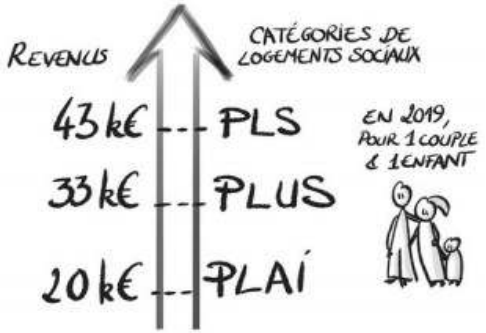


- Principe coopératif 1 personne = 1 voix est appliqué d'office
- Capital variable, facilitant les entrées et sorties
- Rassemble les habitants et l'opérateur immobilier, répartissant les risques de manière "égale".

Points forts	Points faibles
- Prêt individuel possible - Choix des nouveaux entrants - « une personne = une voix » comme principe intrinsèque à la coopérative - Entrées/sorties simplifiées	- Ne limite pas la spéculation - Ne convient pas à des personnes ne pouvant pas emprunter individuellement - La SCCC se transforme en copropriété dès qu'un associé le souhaite

Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP)

- Forme particulière de la SCI, elle est créée par un organisme HLM. Elle permet aux habitants d'accéder à la propriété sans recourir à l'emprunt.
- Les foyers sont à la fois associés de la SCIAPP et locataires
- En plus du loyer, les habitants achètent petit à petit des parts qui permettent l'acquisition progressive du logement.
- Quand toute les parts sont rachetées, l'organisme HLM se retire. Les h de rester en SCI ou basculer en copropriété.
- Montage accessible qu'aux faibles revenus, niveau PLAI et PLUS



Points forts	Points faibles
- Permet à des foyers modestes d'accéder à la propriété - Accession progressive sans apport initial et possible pour des personnes ne pouvant pas emprunter	- Ne limite pas la spéculation immobilière une fois l'acquisition terminée - Pendant la durée de l'emprunt, l'organisme HLM gère les entrées/sorties - Ouvert seulement aux foyers sous un certain plafond de ressource - Droit de vote proportionnel au nombre de parts sociales (comme la SCI)

La SCIC Faire-Ville, qui accompagne des projets principalement en Aquitaine et Occitanie, a développée une SCIAPP de former coopérative afin d'aider à accéder à la propriété. Elle accompagne actuellement 12 projets.

Les montages mêlants accession et location

Quand un bailleur social est aussi le maître d'ouvrage, il a la possibilité de vendre ou louer les logements construits. Deux mode d'accession sont alors possible :

- **L'accession libre :** correspond à une vente en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), n'est pas soumise à plafond de ressource
- **L'accession sociale :** s'adresse à des foyers sous plafond de ressources qui achètent leur logement. Cela permet au bailleur d'avoir accès à des prêts bancaires spéciaux pour financer les logements. Une phase locative allant de 6 mois à 2 ans sa passe avant que les locataires ne lèvent "l'option" et deviennent pleinement propriétaires.

Deux mode de location sont possible :

- **La location sociale :** le bailleur garde en gestion des appartements qu'il loue à des personnes sous plafond de ressources.
- **La location libre :** s'adresse à toute personne dont les revenus dépassent les plafonds de ressources sociaux. Ce cas est plutôt rare puisqu'un bailleur social n'a pas vocation à faire de la location libre.

Dans ce type de montage, le bailleur construit le bâtiment et porte toute la responsabilité juridique et financière. Au final le statut juridique sera une copropriété entre les accédants (libre ou social) et le bailleur qui gère les locations

Points forts	Points faibles
- Mixité très sociale - Mixité entre des locataires et des propriétaires possible - Montage juridique et financier porté par le bailleur ; sécurisation du projet - Prêt individuel possible pour l'achat - Non spéculatif sur les premières années	- Choix des nouveaux entrants et exclusion impossible - Gouvernance : en fonction des tantièmes (proportionnels à la valeur du logement)

Mascobado est un habitat participatif de vingt-trois logements à Montpellier construit par un bailleur social il y a 3 ans. Dans ce cas, les habitants sont en accession directe ou sociale et en location sociale.