	Coopérative habitants (droit spécial)	SCIC (droit général)
Forme	Sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi, les sociétés d'habitat participatif peuvent se constituer sous la forme de coopératives d'habitants (L200-2 CCH) Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable régies, sous réserve des dispositions du présent chapitre, par le chapitre Ier du titre III du livre II du code de commerce et par les titres Ier, II, II ter, III et IV de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Elles peuvent être valablement constituées sous les différentes formes prévues par la loi. (L201-1 CCH)	SA, SARL, SAS (19 quinquies L. 10 sept. 1947)
Objet	Chaque société d'habitat participatif limite son objet à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier. (L200-7 CCH) (L201-2 CCH) Fournir jouissance d'un logement à titre de résidence principale et contribuer au développement de leur vie collective : * acquérir pour construire * construire usage principale * attribuer la jouissance de ces logements * gérer, entretenir et améliorer les immeubles * entretenir et animer des lieux de vie collective * offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés Les sociétés d'habitat participatif peuvent développer des activités et offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire (limité à 20%), à des tiers non associés (L200-8 CCH)	Elles ont pour objet la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif, qui présentent un caractère d'utilité sociale (19 quinquies L. 10 sept. 1947)
Exclusivisme	Les statuts peuvent prévoir que la coopérative d'habitants admette des tiers non associés à bénéficier des services mentionnés au 6° de l'article L. 201-2 (L201-3 CCH) (D. 2015-594 du 1 juin 2015) - Ne représentent pas plus de 20% du CA - Font l'objet d'une comptabilité séparée	Les tiers non sociétaires peuvent bénéficier des produits et services de la société coopérative d'intérêt collectif. (19 sexies L. 10 sept. 1947)

Juriste engagé · Crédits : Yoann Gény

	- Ne peuvent pas faire l'objet d'une distribution aux coopérateurs (mise en réserve)	
Associés	Personne physique, (le cas échéant) des personnes morales (L200-1 CCH) dans la limite de 30% du capital ou des droits de vote (L200-3 CCH)	La société coopérative d'intérêt collectif comprend au moins trois catégories d'associés, parmi lesquelles figurent obligatoirement les personnes qui bénéficient habituellement, à titre gratuit ou onéreux, des activités de la coopérative et les salariés ou, en l'absence de personnes salariées au sein de la société, les producteurs de biens ou de services de la coopérative. (19 septies L. 10 sept. 1947) Les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics territoriaux peuvent détenir ensemble jusqu'à 50 % du capital de chacune des sociétés coopératives d'intérêt collectif. (19 septies L. 10 sept. 1947)
Valeur nominale	Pas de mention	Valeur libre (19 quaterdecies L. 10 sept. 1947) décidée en AG Procédure d'opposition des associés
Gouvernance	Pas de mention	Chaque associé dispose d'une voix à l'assemblée générale ou, s'il y a lieu, dans le collège auquel il appartient. (19 octies L. 10 sept. 1947) 3 à 10 collèges détenant 10 à 50% des droits de vote.
Dirigeant	Pas de mention	Tout associé peut être nommé en qualité de directeur ou de gérant, membre du conseil d'administration, du directoire, du conseil de surveillance ou de l'organe de direction lorsque la forme de société par actions simplifiée a été retenue, sans perdre, le cas échéant, le bénéfice de son contrat de travail. (19 undecies L. 10 sept. 1947) Nommé pour six ans (art 6 L. 10 sept. 1947)
Remboursement parts / cession	Limité à la valeur nominale des parts sociales augmentée dans la limite d'un plafond prévu dans les statuts, tient compte de l'indice de référence des loyers (L201-5 CCH)	La cession est soumise à l'approbation, soit de l'assemblée générale, soit des administrateurs ou gérants, dans les conditions fixés par les statuts. (Art 11 L.10 sept. 1947)
Retrait associé	Autorisation de AG sauf s'il présente nouvel associé (L201-5 CCH)	Les statuts déterminent les conditions d'acquisition et de perte de la qualité d'associé par exclusion ou par radiation (19 septies L. 10 sept. 1947)
Exclusion	Motif sérieux et légitime	
Contrat coopératif	L201-8 CCH Conclusion avant l'entrée en jouissance avec les mentions définies par la loi.	Pas de mention
Décès coopérateur	L201-9 CCH - Délai de 2 ans pour signer un contrat coopératif	Pas de mention
Documents AG	Pas de mention	Le rapport de gestion (…) contient des informations sur l'évolution du projet coopératif porté par la société (19 terdecies L. 10 sept. 1947)
Révision coop	3 ans (D.2015-706 du 22 juin 2015)	Tous les 5 ans 1° le dixième au moins des associés 2° un tiers des administrateurs (ou CS) 3° L'autorité habilitée, le cas échéant, à délivrer l'agrément

Juriste engagé.e Crédits : Yoann Gény

		4° Le ministre chargé de l'ESS (25-1 L. 10 sept. 1947)
Réserves / provisions	La société coopérative d'habitants constitue des provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance, (L201-6 CCH)	Réserve « légale » ne peut être inférieure aux trois vingtièmes des excédents d'exploitation (15%) Elle cesse dès lors que le montant de la réserve à atteint le montant du capital de la coopérative. (16 L. 10 sept. 1947) Les statuts déterminent la dotation annuelle à une réserve statutaire. Celle-ci ne peut être inférieure à 50 % des sommes disponibles après dotation aux réserves légales en application de l'article 16 (19 nonies L. 10 sept. 1947)
Intérêt aux parts sociales	Pas de mention	Le montant total de l'intérêt servi aux parts sociales ne peut excéder les sommes disponibles après les dotations prévues au premier alinéa du présent article. (19 nonies L. 10 sept. 1947) (TMO + 2 points)
Subvention	Pas de mention	Les collectivités territoriales peuvent accorder des subventions aux sociétés coopératives d'intérêt collectif en vue de participer à leur développement (19 decies L. 10 sept. 1947)
Dissolution	Boni de liquidation remis à une autre coopérative d'habitants, à une union coopérative d'habitants, ou à tout autre organisme d'IG (201-11 CCH)	Boni de liquidation à une E.ESS (L. 31 juill. 2014 relative à l'ESS)
Transformation d'une société en SCIC / coop d'habitants	La décision régulièrement prise par toute société, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter au présent titre n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle. (L200-6 CCH)	La décision régulièrement prise par toute société, quelle qu'en soit la forme, de modifier ses statuts pour les adapter aux dispositions du présent titre n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle. (19 quaterdecies L. 10 sept. 1947)
Non application d'article de loi 47	16 : incorporation des réserves 17 : prélèvement réserve en cas d'insuffisance résultat 18 al 2 : majoration de la valeur de la part avec rente viagère (201-12 CCH)	15 : répartition entre les associés / rémunération des directeurs ou gérants Ainsi que les articles 16 (al 3 et 4) et 18 (al 2).
Part en industrie	Possible sous condition : - Phase de construction ou de rénovation ou travaux de réhabilitation - Encadrement technique adapté - Nombre d'heures minimales fixé en AG - Plafonné au montant de l'apport initial demandé aux coopérateurs - Cessible ou remboursable après un délai de deux ans déduction des coûts spécifiques engendrés par cet apport de travail. (L201-13 CCH)	Pas de mention

Juriste engagé · Crédits : Yoann Gény

	Présente des risques importants en matière d'assurance (pour les auto-constructeurs et s'agissant de la garantie pour les travaux)	

En vertu du principe « *specialia generalibus derogant* » (« les lois spéciales dérogent aux lois générales ») et de l'article 2 de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, il convient d'appliquer en priorité les règles spéciales propres à la coopérative d'habitants avant celles, plus générales, du droit « commun » des coopératives.

En l'absence de dispositions « spéciales », le droit plus général a vocation à s'appliquer.

Juriste engagé · Crédits : Yoann Gény