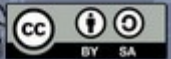


Audrey Gicquel
Thierry Delisle

Les clés de l'habitat participatif

Les montages juridiques



Audrey Gicquel
Thierry Delisle

INTRODUCTION

Le texte qui suit est extrait du livre « *Les clés de l'habitat participatif – Mes expériences de vivre-ensemble* » écrit par Audrey Gicquel et illustré par Thierry Delisle aux éditions Yves Michel. <http://www.yvesmichel.org/product-page/livres-nouveautes/les-clés-de-lhabitat-participatif/>



En donnant ce document aux *Communs*, je souhaite améliorer la compréhension globale des statuts juridiques et aider les groupes à se poser les bonnes questions pour choisir le statut adapté à leur projet. Cependant ce document ne doit en aucun cas remplacer la consultation d'un professionnel du droit (notaire ou avocat).

Les personnes m'ayant apporté leur contribution :

- **Pierre Levy – Regain / Habitat Participatif France (HPF)**
- **Benjamin Pont – Habitat & Partage/HPF**
- Aude Chavillat - Fédération Française des Coopératives d'Habitant
- Olivier Cencetti – L'écho-habitants/HPF
- Stéphane Gruet – Faire-Ville

Relu et bonifié par :

- Michèle Cauletin – Habitante des Coteaux de la Chaudanne/HPF

LICENCE LIBRE



Cette œuvre est mise à disposition selon les termes de la [Licence Creative Commons Attribution - Partage dans les Mêmes Conditions 4.0 International](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

Partage et adaptation : autorisation de copier, distribuer et transformer ce document quelque soit le support, le format et même à des fins commerciales.

A condition de :

- **Attribution** : Vous devez citer l'auteur, fournir le lien de la licence et indiquer si des changements ont été réalisés.
- **Partage dans les mêmes conditions** : Si vous modifiez le document et construisez un nouvel ouvrage à partir de lui, vous devez lui appliquer la même licence creative commons.

HABITAT & PARTAGE

Si vous avez besoin d'un accompagnement ou d'une formation vous pouvez nous contacter : contact@habitatetpartage.fr – <http://habitatetpartage.fr>

Dans un projet d'habitat participatif, la recherche du statut juridique « idéal » ressemble à la quête du Saint Graal : long, fastidieux et bien souvent impossible. Pour se lancer dans cette aventure chevaleresque il est important de ne pas griller les étapes : s'accorder sur la raison d'être, faire mûrir le NOUS¹ et se poser quelques questions structurantes. Selon moi un habitat participatif est avant tout un lieu et une manière de vivre-ensemble, pas un montage juridique. Ce dernier n'est qu'un outil au service de la faisabilité et la raison d'être du projet.

Le droit étant un domaine en constante évolution et très complexe, il est possible que certaines informations manquent de rigueur ou deviennent fausses avec le temps. Mon intention, en abordant ce sujet, est de vous transmettre des clés de lecture de quelques montages juridiques dans l'idée d'en comprendre l'état d'esprit et non tous leurs rouages.

De quoi a-t-on le droit ?

Cette partie a parfois été tronquée. Vous en trouverez la totalité dans l'ouvrage original.

Un des principes fondamentaux du droit français, consacré par l'article 1102 du Code civil, est la liberté contractuelle, qui permet à chacun de décider :

- S'il souhaite contracter ou non
- Avec qui il souhaite contracter
- Les conditions auxquelles il souhaite contracter

Cependant cette liberté n'est pas absolue et les contrats sont soumis à certaines règles que les contractants, même s'ils sont d'accord entre eux, ne peuvent enfreindre.

Ainsi, l'article 6 du Code civil dispose : « On ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs ».

- **l'ordre public** renvoie à des règles dites « impératives » qui sont là pour faire respecter la tranquillité, la sécurité et la salubrité publique d'un pays. Elles ne peuvent être écartées et répondent à des exigences fondamentales ou à des intérêts primordiaux.
- **les bonnes mœurs** correspondent aux usages conformes à la moralité, à la religion et à la culture d'un pays ou d'un peuple². La notion de bonnes mœurs porte essentiellement sur la vie privée et sur son respect comme par exemple la pornographie, la pudeur, la prostitution.

¹ Explication de ces éléments dans l'ouvrage original.

² Définition de « bonnes mœurs » sur wikipédia

En cas de litige, un juge pourra décider d'écarter une disposition du contrat, même si elle a été librement négociée et acceptée entre les parties, parce qu'elle serait contraire à une règle d'ordre public. La difficulté est parfois de déterminer les règles qui relèvent de l'ordre public et celles qui n'en relèvent pas, et auxquelles les parties peuvent donc librement déroger. [...]

Pour résumer, un contrat est composé des règles librement acceptées par les parties lors de l'écriture mais aussi des normes d'ordres publiques ou de bonnes mœurs qui, même si elles sont modifiées ou enlevées du contrat, seront appliquées en cas de litige. Ainsi quand un groupe s'accorde sur une règle contraire à l'ordre publique, il est indispensable d'en évaluer l'enjeu : en quoi est-ce important de mettre cette clause dans des statuts ? Quel est le risque que cela suscite un litige avec un habitant ? Inscrire ce type d'accord conviendrait mieux à un règlement intérieur pour ne garder dans les statuts que des règles applicables en cas de litige et éviter de tromper les futures entrants qui n'auraient pas vécu l'historique de cette clause.

Repérer ce qui est modifiable ou non relève de la connaissance du droit et de l'expérience du type de contrat. Voilà pourquoi vous aurez besoin d'un professionnel pour vous accompagner : un notaire pour les statuts dans le droit immobilier (copropriété, SCI³, SCIA⁴, etc.) et un avocat dans le droit commercial (SA⁵, SAS⁶, SCIC⁷, coopérative d'habitant, etc.).

[...]

Le cahier des charges juridique⁸

Avant de plonger tête baissée dans la description des montages juridiques, il est important de composer un cahier des charges qui permet d'explicitier les envies et spécificités du groupe. Il s'élabore en répondant à quelques questions fondamentales qui interrogent sur le rapport à la propriété, à la transmission... tout en faisant le lien avec l'élément crucial du projet : le financement. En effet, un projet qui ne pourrait se financer, même avec les plus belles des valeurs, est un projet mort dans l'oeuf.

Ces questionnements peuvent révéler des peurs cachées liées à notre histoire, notre milieu social, etc. Certains sujets doivent être abordés très tôt dans le projet tant ils sont structurants. Certaines questions aboutiront à des réflexions qui dépassent l'aspect juridique et qui pourront même aider à l'émergence de la raison d'être ou d'une charte de valeur.

Les questions à se poser sont résumées dans la facilitation graphique suivante. Vous trouvez les explications détaillées dans l'ouvrage original.

³ Société Civile Immobilière

⁴ Société Civile Immobilière d'Attribution

⁵ Société Anonyme

⁶ Société par Actions Simplifiées

⁷ Société Coopérative d'Intérêt Collectif qui sera de type SA, SAS ou SARL

⁸ Librement inspiré de la conférence « Les montages juridiques » donnée par Pierre Levy, président de Regain lors des RNHP de Nantes en 2018

Construire le CAHIER des CHARGES JURIDIQUE

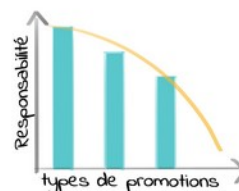
RAPPORT À LA PROPRIÉTÉ

- locataire / propriétaire / mix
 - ↳ individuel
 - ↳ collectif
- financement
 - ↳ prêt individuel / collectif
 - ↳ Solidarité financière ?



QUI CONSTRUIT ?

- auto-construction ?
- qui porte la Maîtrise d'ouvrage ?



VALEURS DU PROJET

- non spéculation
- mixité sociale
- choix des nouveaux
- possibilité d'exclure ?
- mode de transmission



GOUVERNANCE

- quelles modalités au quotidien ?
- dans les statuts ?



RAPIDITÉ

- à quoi êtes-vous prêts à renoncer pour aller plus vite ?



Quelques statuts adaptés à l'habitat participatif

L'association

Une association est très souvent créée au début du projet. Facile à constituer, elle permet de représenter le groupe, concrétiser un premier engagement financier et d'effectuer des paiements (accompagnement, location de salle, hébergement d'un site Internet, etc) au nom du collectif. Par ailleurs elle peut signer un compromis de vente avec clause de substitution en attendant que le groupe définisse le montage juridique définitif. Elle permet donc au groupe d'être réactif sur la première étape de l'achat d'un terrain ou d'un bien. À terme, le groupe peut soit garder l'association et la société de manière complémentaire, soit dissoudre l'association. Il peut être intéressant de conserver l'association car elle est plus souple et offre des possibilités diverses (recherche de subventions, récolte de dons, organisation d'événements, fonctionnement différent...).



Aux Choux Lents, l'association joue plusieurs rôles bien distincts de la Société Civile Immobilière : elle sert à gérer le vivre-ensemble (flotte de véhicule, achats groupés, etc), elle organise les événements culturels et permet de limiter la spéculation immobilière. Je l'expliquerai plus loin.

L'association Loi 1901 offre une grande liberté qui permet d'adapter le statut à son mode de fonctionnement. Par exemple la version collégiale, peu connue, a ma préférence pour sa responsabilité partagée au sein d'un collège de membres.

Il arrive aussi d'utiliser l'association comme statut principal du projet. Ce modèle est peu adapté à l'habitat participatif : les fonds investis pour l'achat du bien ne peuvent pas être récupérés à la sortie du projet par les habitants. Cependant cela peut correspondre à des personnes qui souhaitent se défaire de leur patrimoine pour en faire un bien définitivement collectif, suite à un héritage, par exemple.

La copropriété

Comme il s'agit du statut le plus connu de tous, il est intéressant de voir comment il peut s'adapter (ou non) à l'habitat participatif. Il s'agit d'un ensemble de propriétés individuelles. Le financement se fait individuellement : chaque foyer contracte un prêt bancaire pour payer son logement. Chacun peut vendre son bien à qui il souhaite et au montant qu'il le souhaite.

Un règlement de copropriété permet de gérer les espaces communs et des lois régissent les modes de décisions sous forme de vote avec une pondération en fonction des tantièmes, c'est à dire de la surface de chaque logement.

Dans le cas d'un immeuble, une copropriété ne peut être créée qu'une fois que le bâtiment existe cela signifie qu'il faudra passer par une structure temporaire (par exemple une SCIA ou une SCCC) lors de la conception/construction qui permettra de porter la MO. C'est, par exemple le cas

d'Écologis, un habitat participatif de 10 foyers à Strasbourg depuis 2010 qui a construit en SCIA avant de passer en copropriété.

Les aides à la rénovation énergétique⁹

Dans le cas d'une réhabilitation de logements existants, il est possible de bénéficier d'aides à la rénovation énergétique sous forme de crédit d'impôt, aides de l'Anah, prêt à taux zéro, etc. Certaines aides sont soumises à des conditions de ressources et sont donc liées au foyer et non au logement. La copropriété est particulièrement adaptée à l'obtention de ses aides, mais parfois, en fonction des années, elles s'ouvrent à d'autres statuts (comme les SCI). Dans certains cas, les aides financent une part importante des travaux, ce qui peut décider un groupe à choisir le statut de copropriété.

Les avantages :	Les inconvénients :
<ul style="list-style-type: none">- Bien connu des banques et des notaires- Prêt individuel possible pour l'achat et/ou les travaux	<ul style="list-style-type: none">- 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 immobilière¹⁰- Choix des nouveaux entrants¹¹ et exclusion impossibles- Gouvernance : en fonction des tantièmes

La copropriété est utilisée par de nombreux projets, soit par obligation (suite à une accession sociale par exemple, voir paragraphe sur les montages avec un bailleur social) ou par simplicité vis à vis des banques ou des aides à la rénovation. Ce modèle n'est cependant pas, selon moi, le statut idéal pour un habitat participatif car il est pensé pour protéger les individus et non le collectif.

⁹ Pour avoir le détail des aides disponibles et des conseils pertinents sur la manière de rénover, contactez l'Espace Info-Energie près de chez vous.

¹⁰ Pour l'éviter, certains groupes ont signé une clause chez le notaire, un acte sous seing privé, qui prévoit notamment de ne pas revendre plus cher.

¹¹ Des clauses spécifiques ou des engagements moraux sont parfois passés entre les copropriétaires n'ayant pas de valeur légale mais pouvant fonctionner

La Société Civile Immobilière (SCI)

Avant d'expliquer son intérêt dans l'habitat participatif, il me faut vous expliquer son mode de fonctionnement que nous retrouverons également dans les autres montages. Comme toute société, une SCI possède un capital social divisé en parts et des comptes courants d'associés (un par associé). L'entrée au capital confère le statut d'associé et un droit de vote (au prorata du nombre de parts acquises). Le compte courant représente une somme prêtée à la SCI par un associé. Lors de l'achat d'un bien, ou de travaux à réaliser, les associés peuvent avancer des fonds à la SCI. Cet argent vient accroître leur compte-courant qui devra, un jour, être remboursé.

Plusieurs habitats participatifs ont choisi la SCI car elle est très « malléable ». *Les Choux Lents, la MaisonDuB, Écolectif* ou *le Château Partagé* sont quatre projets en SCI dont le montage juridique et financier est très différent. En cela, l'exercice d'écrire ce que permet ce statut est assez difficile et assez technique. Mais essayons d'en dégager les grands principes. Accrochez vos ceintures !

La SCI est propriétaire du bien immobilier et les habitants détiennent des parts sociales : il s'agit alors d'une propriété collective. Dans le cadre d'une SCI, la division et répartition des appartements de chacun n'apparaît pas dans les statuts, cela fait l'objet d'une convention de jouissance ou d'un bail locatif. L'avantage est de raccourcir le délai de création, et donc potentiellement d'achat du bien. Cela permet également l'échange d'appartement entre associés sans passer devant le notaire.

Le nombre de parts sociales n'est pas nécessairement proportionnel à la surface du logement. Ainsi, si chaque associé a le même nombre de parts sociales, alors le principe « une personne = une voix » est respecté, et cela malgré des apports qui peuvent être très inégaux en compte courant.

D'ailleurs, il est possible de rééquilibrer ces apports inégaux : les foyers ayant un faible apport au départ s'engagent à abonder leur compte courant de manière régulière. Cela permet de rembourser les compte-courants les plus fournis et de tendre vers des apports égalitaires après un certain nombre d'années. Cette astuce est possible avec tous les statuts proposant des comptes courants d'associés.

Les associés d'une SCI maîtrisent le choix des nouveaux membres. Par contre, si la société est à capital fixe, chaque mouvement d'associé doit faire l'objet d'une déclaration au greffe, procédure administrative pas toujours simple à réaliser.

À la base, la SCI est un montage qui n'empêche pas la spéculation. Prenons l'exemple d'Arthur, un associé détenant 10 % des parts sociales – et donc du capital – d'une SCI. Si le bien est revendu, la SCI rembourse ses dettes (banque et compte courant d'associés) puis répartit la plus-value à ses sociétaires en fonction de leurs parts sociales. Arthur touchera donc 10 % de cette plus-value quelle que soit la surface de son logement.

Concernant l'organisation financière et fiscale de la société, il existe deux modes de fonctionnement:

1. les habitants paient des loyers à la SCI. Dans ce cas, la SCI peut emprunter à la banque en justifiant de revenus réguliers lui permettant de rembourser l'emprunt. En touchant des loyers, la

SCI réalise des bénéfices qui induisent des impôts. À noter que dans ce montage les habitants occupent leur logement en vertu d'un bail locatif et non parce qu'ils détiennent des parts sociales : ils peuvent donc être associés ou non. C'est le montage actuel du Château partagé¹², un lieu de vie et d'activités accueillant six foyers, situé sur la commune de Dullin, en Savoie.

2. les habitants associés sont en « jouissance ». Tout associé d'une SCI peut loger dans le bien sans payer de loyer, quel que soit le nombre de parts détenues. La SCI peut contracter un prêt collectif porté par tout ou partie du groupe de manière solidaire. Il lui faudra pour cela des fonds propres assez importants. Elle ne touche pas de loyers, donc elle n'a pas de revenu¹³ : ni elle ni les associés ne paient d'impôt.

Le gros inconvénient de la SCI réside dans l'impossibilité pour ses membres de contracter un emprunt immobilier individuel. Ceci est d'autant plus compliqué lors du départ d'un membre car la SCI doit rembourser le compte courant du membre sortant alors que le nouvel arrivant n'a pas forcément cette somme en fonds propres. Voici quelques solutions possibles :

- faire appel aux associés qui le peuvent, pour abonder leur compte courant d'associé afin de faire « la banque » en interne ;
- lancer une campagne de prêts solidaires (*crowdfunding*) soit à l'initiative du nouvel entrant, soit par la SCI elle-même ;
- Utiliser le financement de structures créées à cet effet (comme la coopérative Oasis) ;
- le nouvel entrant peut toujours contracter un prêt individuel à la consommation si la banque considère qu'il est solvable, mais dont les conditions sont moins intéressantes qu'un prêt immobilier (durée moins longue, taux d'intérêt plus élevé, montant du prêt plus faible).

L'exclusion d'un membre

Il est bon de savoir que le droit français protège à la fois les locataires et les propriétaires de l'exclusion, c'est donc un processus compliqué à mettre en place légalement. A priori, la SCI en jouissance sort de ce cadre : elle peut exclure un associé qui perdrait alors le droit de jouissance de son appartement.

De manière générale toutes les sociétés peuvent insérer une clause d'exclusion : cela permettra de sortir l'associé mais il ne sera en revanche pas possible de lui faire quitter son logement si celui-ci est occupé au titre d'un bail de location ; il restera donc locataire non associé. Le fait qu'un groupe s'accorde sur une clause d'exclusion et l'inscrive dans ses statuts ou son règlement intérieur est cependant une démarche forte en termes d'engagement moral.

¹² <http://www.lechateaupartage.fr/>

¹³ Les apports en compte-courant des associés ne sont pas considérés comme des revenus pour la SCI, ce sont des dettes.

Les avantages :	Les inconvénients :
<ul style="list-style-type: none">- Choix des nouveaux entrants- Principe « 1 personne = 1 voix » possible- Montage connu des banques- Très rapide à monter	<ul style="list-style-type: none">- Prêt collectif uniquement – le prêt individuel n'est pas possible- Ne limite pas la spéculation¹⁴- Lourdeurs administratives pour chaque mouvement d'associé (si capital fixe)

Le montage des Choux Lents : SCI + Association majoritaire

Les Choux Lents ont choisi un montage sous forme de SCI couplée à une association majoritaire. Une originalité qui s'explique par deux facteurs:

Non spéculatif

La particularité de ce montage est de **limiter la spéculation immobilière**. En effet, l'association possède 86 % du capital et chaque associé seulement 1,4 % (au lieu de 10 % sans l'association car nous sommes dix adultes). Si le bâtiment est revendu, la société rembourse ses dettes (banque et compte courants), puis répartit la plus-value entre ses associés : l'association récupère alors 86 % et les autres associés 1,4 % chacun. Dans cet exemple l'association s'enrichit fortement, ne pouvant utiliser ces fonds que pour ses propres projet ou en le donnant à une autre association. En supprimant l'intérêt spéculatif, notre souhait est d'attirer de nouveaux entrants dans le même état d'esprit et pérenniser le montage.

Une gouvernance sur mesure

Un autre intérêt de ce couplage est la gouvernance. Comme l'association est majoritaire, les décisions se prennent en son sein et au consentement (inscrit dans les statuts). De plus, sur le Kbis¹⁵ de la SCI, nous avons déclaré que la gérance était assurée par l'association. Cette dernière choisit deux représentants pour assurer cette tâche. Cela permet de changer facilement de gérant sans avoir à déclarer les modifications au greffe du tribunal de commerce.

¹⁴ Sauf couplage avec association majoritaire, voir encadré

¹⁵ Extrait d'immatriculation principale au registre du commerce et des sociétés

La Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA)

La SCIA fonctionne comme une SCI avec un capital et des comptes courants d'associé, mais en intégrant la nuance de l'attribution en plus : après la construction, chaque appartement sera attribué au foyer qui y habitera. L'apport en capital est alors proportionnel à la valeur du bien. Lors de la constitution de la SCIA, il est nécessaire de réaliser un État Descriptif de Division (EDD) décrivant chacun des lots, le groupe de parts¹⁶ qui y est rattaché et le propriétaire de ces parts. L'EDD étant annexé aux statuts, tout changement doit donc faire l'objet d'une démarche chez le notaire. Cette particularité de la division en lots oblige à réaliser la phase conception du projet sous forme associative (le temps de concevoir le projet avec l'architecte pour établir l'EDD), ce qui rallonge les délais de constitution de la société. Par contre, la division en lots permet à chacun de souscrire un emprunt individuel à la banque ; chaque foyer pouvant assurer son financement en autonomie, il est donc responsable à hauteur de la valeur de son appartement seulement (si le groupe n'est pas au complet, il faudra trouver parmi les présents un ou plusieurs sociétaires pour porter en leur nom les lots encore non attribués – et éventuellement répondre aux appels de fonds pour ces lots -, qu'ils revendront le moment venu aux derniers arrivants).

Une fois la construction réalisée, les lots affectés peuvent être attribués de deux manières :

- **en pleine propriété**, la SCIA est alors dissoute et devient une copropriété
- **en jouissance**, la SCIA perdure

En habitat participatif, c'est la SCIA en jouissance qui correspond le plus aux valeurs recherchées. Les sociétaires continuent de détenir des parts qu'ils peuvent revendre en cas de départ. Comme pour un logement détenu en pleine propriété, le prix de vente est librement convenu entre le vendeur et l'acquéreur, et dépend essentiellement de la valeur du bien au moment de la vente¹⁷. Cependant, tout nouvel entrant doit être agréé par les sociétaires, ce qui permet de s'assurer qu'il partage bien les valeurs du projet collectif.

Concernant la gouvernance, les règles relatives aux décisions collectives sont définies par les statuts avec possibilité d'opter pour un processus de décision au consentement et « une personne = une voix », excepté pour les décisions impliquant des dépenses. Dans ce cas, les décisions sont légalement prise au vote avec un droit de vote proportionnel aux tantièmes. Pour autant, un groupe ayant choisi le consentement pourrait s'affranchir de cette règle. En effet, le consentement construit une proposition qui sera acceptée de tous, sans avoir recours aux tantièmes.¹⁸

De par la possibilité de gérer collectivement la construction d'un bien tout en donnant accès à des emprunts individuels, la SCIA en jouissance est actuellement un des modèles les plus utilisés en habitat participatif pour les projets en autopromotion.

¹⁶ Pour chaque lot il est défini un groupe de parts indivisible : toutes les parts attachées à un même lot doivent être revendues en même temps en cas de départ

¹⁷ Certains groupes fixent cependant des règles de valorisation des parts entre associés ce qui limite la spéculation

¹⁸ Paragraphe modifié par rapport à l'ouvrage original.

Marie Combourieu, clerc de notaire ayant participé au montage de plusieurs habitats participatifs en région lyonnaise exprime son intérêt pour ce montage : « En conjuguant les aspects juridiques avantageux liés au statut de la société civile et ceux liés à la copropriété, nous considérons qu'à ce jour la société d'attribution est dans le droit positif français l'outil juridique le plus adapté à l'habitat groupé dans le but d'en assurer la pérennité et de sécuriser la valeur du patrimoine de chacun des habitants. Ceci ne signifie pas pour autant que cette forme sociale réponde parfaitement à toutes les problématiques posées ».

Les avantages :	Les inconvénients :
<ul style="list-style-type: none"> - Prêt individuel possible - Choix des nouveaux entrants - « Une personne = une voix » possible pour certaines décisions 	<ul style="list-style-type: none"> - Ne limite pas la spéculation - Plus long à monter que la SCI (division en lots) - Ne convient pas à des personnes ne pouvant pas emprunter individuellement - Portage des logements vacants : peut être risqué si le groupe n'est pas au complet lors du démarrage de la construction

Société d'Autopromotion et d'Attribution (SAA)

Grâce à une forte mobilisation des membres d'Habitat Participatif France, un statut très inspiré de la SCIA a été inscrit dans la loi ALUR en 2014 : la Société d'Attribution et d'Autopromotion. Cependant, la loi ALUR exige de ces SAA une garantie financière qui n'existe pas encore (en 2019). Pour cette raison, ce statut n'est pas fonctionnel à l'heure actuelle.¹⁹

Variante de la SCIA : La Société Civile Coopérative de Construction (SCCC)

La SCCC (dite S3C) fonctionne à peu près comme une SCIA : attribution des lots, montage financier avec des apports et des prêts individuels, propriété collective. Il s'agit d'un montage pensé pour être provisoire, se transformant en copropriété dès qu'un associé le souhaite. La propriété en jouissance ne peut donc pas être autant garantie qu'en SCIA. L'autre grosse différence réside dans la possibilité de créer la SCCC très tôt pour porter le projet dès la phase conception, l'état descriptif de division des lots peut être déposé au plus tard à la veille du chantier. Cela permet au groupe d'avancer sans être au complet.

L'intérêt de la SCCC tient dans son montage coopératif. Le principe de « 1 personne = 1 voix » est ainsi appliqué d'office sans corrélation avec le nombre de parts sociales. Le capital est variable, ce

¹⁹ Paragraphe ajouté par rapport à l'ouvrage original.

qui simplifie les entrées/sorties (pas de démarche administrative auprès du greffe). Par ailleurs, cette coopérative permet de rassembler les habitants et l'opérateur immobilier chargé de la construction dans une seule société. Cette spécificité est très intéressante pour porter les risques de manière « égale ». Il s'agit alors d'une maîtrise d'ouvrage unique et pluriacteur.

La SCCC est connue par les banques et les notaires de certaines régions de France (Bretagne et Nord en particulier) mais assez peu des autres, ce qui complique les démarches.

Les avantages :	Les inconvénients :
<ul style="list-style-type: none"> - Prêt individuel possible - Choix des nouveaux entrants - « une personne = une voix » comme principe intrinsèque à la coopérative - Entrées/sorties simplifiées 	<ul style="list-style-type: none"> - 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

La coopérative d'habitants

La coopérative d'habitant donne accès à un logement contre le paiement d'un loyer. Chaque habitant est sociétaire de la coopérative, elle-même propriétaire du bien : il s'agit d'une propriété collective. Ce statut offre une troisième voie de logement entre locataires et propriétaires. Dans certains projets, une partie du loyer est récupérable à la sortie du projet. Par contre la coopérative d'habitant ne permet pas de devenir propriétaire individuel d'un logement, ce même après la fin du remboursement de l'emprunt.

L'apport demandé à chaque habitant constitue les fonds propres (environ 20%) pour emprunter. Par la suite les loyers remboursent le prêt collectif et financent les dépenses courantes (impôts, taxes, charges propriétaires et provisions pour gros travaux et impayés). En fonction des ressources des foyers, des prêts spécifiques longue durée peuvent être contractés : le Prêt Locatif Social (voir encadré). Quand un membre se retire, il revend sa part de capital, récupère son apport initial et quand la coopérative le peut, son compte courant d'associé (avec la part acquisitive de son loyer capitalisée) .

Prêt Locatif Social (PLS)

Il s'agit d'un prêt longue durée (jusqu'à 40 ans sur le bâti et 50 ans sur le foncier) octroyé en général à des promoteurs ou bailleurs sociaux pour financer des logements loués à des personnes à revenus modestes. Les coopératives d'habitants peuvent obtenir ce type de prêt mais les démarches administratives sont complexes : pour chaque opération il faut obtenir un agrément des services de l'État²⁰ et la banque demande une garantie de la collectivité.

Les avantages de ce montage sont nombreux : l'accessibilité à un large public (et en particulier, à des personnes ne pouvant emprunter individuellement), la limitation de la spéculation immobilière, le principe « une personne = 1 voix ». De plus, les entrées et sorties des coopérateurs sont très simples, sans passer devant un notaire (lié au capital variable et au bail). Par contre, la plupart du temps ce montage ne satisfera pas ceux qui ne souhaitent pas payer de loyer de manière définitive.

La Fédération Habicoop revendique l'appartenance à une double philosophie : celle de l'habitat participatif et celle des coopératives en général. En effet, « les valeurs fondamentales des coopératives sont la prise en charge et la responsabilité personnelles et mutuelles, la démocratie, l'égalité, l'équité et la solidarité. Fidèles à l'esprit des fondateurs, les membres des coopératives adhèrent à une éthique fondée sur l'honnêteté, la transparence, la responsabilité sociale et l'altruisme.²¹ » Le mouvement coopératif s'inscrit dans un changement de paradigme économique bien plus large que l'habitat.

Par ailleurs la fédération Habicoop permet aux projets en coopérative d'habitant de partager leurs difficultés, de s'entraider et de créer des outils mutualisés pour aider à l'émergence de nouveaux projets, comme, par exemple, la mise en place d'un centre de ressources et d'un fonds de dotation.

Les avantages :	Les inconvénients :
<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - Complicé et long à monter surtout si le projet utilise le PLS - Un appartement financé par un PLS ne pourra accueillir que des foyers sous un certain plafond de ressource

²⁰ De la Direction Départementale des Territoires ou de l'EPCI délégataire des aides à la pierre

²¹ Tiré du site des sociétés coopératives : www.les-scop.coop

Coopérative d'habitant : quel statut ?

Le gros travail de plaidoyer réalisé par Habitat Participatif France et plus spécifiquement par Habicoop au niveau national a permis la création en 2014 du statut de « coopérative d'habitant » dans la loi ALUR. Cependant, ce statut juridique n'est pas éligible au Prêt Locatif Social²², très utile, voire indispensable à certains projets pour faire du logement abordable. De plus, la loi ALUR exige des coopératives d'habitant une garantie financière qui n'existe pas encore sur le marché. Ainsi, la plupart des projets qui voient le jour actuellement utilisent l'adaptation d'une société commerciale de type SAS²³ coopérative, dont le modèle des statuts a été élaboré par Habicoop avant la loi ALUR.

Variante à la coopérative d'habitant : La foncière citoyenne d'Habitat & Partage

Habitat & Partage, Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), que j'ai rejoint en 2018, propose une variante intéressante à la coopérative d'habitant sous forme d'une foncière citoyenne. Les principes de base sont les mêmes :

- les habitants sont à la fois sociétaires et locataires avec une part loyer et une part récupérable ;
- la conception et la gestion de l'immeuble sont assurées par les habitants ;
- le montage est non spéculatif et accessible à toutes les bourses.

Mais contrairement à la coopérative d'habitant dont le montage concerne un seul immeuble, la foncière d'Habitat & Partage sera à terme propriétaire de plusieurs bâtiments. Le montage juridique qui n'est réalisé qu'une seule fois et la montée en compétences des membres de la SCIC, et en particulier des salariés, favorisent la reproductibilité du modèle. Par ailleurs, des investisseurs solidaires ont la possibilité d'épargner au sein de la coopérative, ouvrant l'accès à des personnes aux apports très faibles.

Pour financer le développement des projets, la société coopérative intègre ses honoraires au coût global lors de la contraction des prêts (bancaires ou privés). Par la suite, elle prélève une partie des loyers pour financer le temps passé dans la gestion de la coopérative et des tâches non réalisées par les habitants. Cette somme varie donc en fonction de l'autonomie des habitants.

En 2019, deux projets sont en cours en vue d'une acquisition en VEFA dans la région lyonnaise et d'autres sont à l'étude en promotion directe. Si ce modèle est encore expérimental en France, il est bien connu chez nos voisins suisses et allemands. En 2018, la Codha, coopérative genevoise avait

²² En 2019 la coopérative d'habitant loi ALUR n'est pas éligible au PLS mais Habitat Participatif France discute avec les instances nationales pour faire évoluer ce blocage

²³ Société Anonyme Simplifiée

construit 252 logements et en planifiait 1085 supplémentaires. À Zurich, la plus grande coopérative de Suisse, ABZ²⁴ gère 5000 logements dont parfois des quartiers entiers mixant coopérative d'habitat, coopératives de production et magasins coopératifs.

Les avantages :	Les inconvénients :
<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 « <i>clé en main</i> » de la foncière.

Les montages avec un bailleur social

Certains projets se montent en partenariat avec un bailleur social. Les statuts présentés précédemment peuvent parfaitement s'envisager avec un bailleur social partenaire. Par exemple un bailleur social peut construire un bâtiment puis le revendre en VEFA à une coopérative d'habitant. Quand le bailleur est maître d'ouvrage de l'opération, il peut accéder à des montages juridiques et financiers spécifiques qui offrent davantage de possibilités pour les faibles revenus.

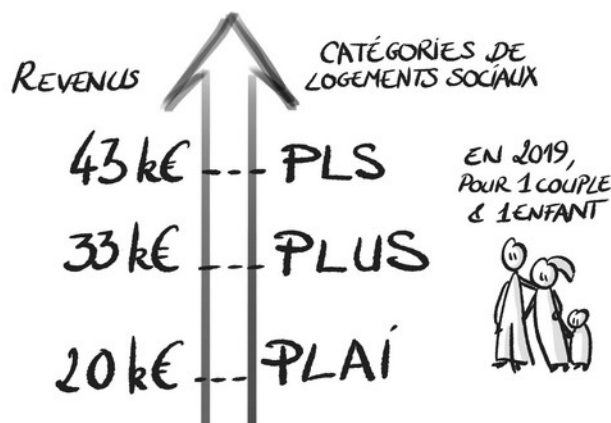
Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP)

La Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP) est une forme particulière de SCI, créée par un organisme HLM. Elle permet aux habitants d'accéder progressivement à la propriété en fonction de leurs capacités financières et sans recourir à l'emprunt. Les foyers sont à la fois associés de la SCIAPP et locataires. Le loyer payé contribue au remboursement de l'emprunt et paie les charges locatives. En plus du loyer, les habitants achètent petit à petit des parts qui permettent l'acquisition progressive du logement. Au bout d'une durée assez longue (par exemple, quarante ans pour des projets autour de Toulouse), les locataires-associés ont racheté l'ensemble des parts, l'opérateur HLM se retire de la SCI et les associés peuvent choisir leur forme juridique entre rester en SCI ou basculer en copropriété.

²⁴ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich

Ce montage permet de faire de l'accèsion tout en bénéficiant des aides du locatif social (subventions, TVA réduite par exemple). Par contre il n'est accessible qu'à des personnes aux revenus faibles, niveau PLAI et PLUS (voir le graphe des catégories de logements sociaux²⁵).

La SCIC Faire-Ville²⁶, qui accompagne des projets principalement en Aquitaine et Occitanie, a développé une SCIAPP de forme coopérative. Une dizaine de projets ont ainsi été créés.



Les avantages :	Les inconvénients :
<ul style="list-style-type: none"> - Permet à des foyers modestes d'accéder à la propriété - Accession progressive sans apport initial et possible pour des personnes ne pouvant pas emprunter 	<ul style="list-style-type: none"> - Ne limite pas la spéculation immobilière une fois l'acquisition terminée - Pendant la durée de l'emprunt, l'organisme HLM gère les entrées/sorties²⁷ - Ouvert seulement aux foyers sous un certain plafond de ressource - Droit de vote proportionnel au nombre de parts sociales (comme la SCI)

Les montages mêlant accession et location

Quand un bailleur social est maître d'ouvrage du projet, il a la possibilité de vendre et de louer les logements construits :

- **accession libre** : correspond à une vente en VEFA, n'est pas soumise à plafond de ressource ;
- **accession sociale** : s'adresse à des foyers sous plafond de ressources qui achètent leur logement. Le bailleur social peut bénéficier de prêts bancaires spéciaux (comme le prêt social location-accession ou PSLA) lui permettant de préfinancer entièrement les logements. Les habitants commencent par une phase locative allant de 6 mois à 2 ans avant qu'ils ne « lèvent l'option » et deviennent pleinement propriétaires via un emprunt individuel classique ou le PSLA²⁸ ;

²⁵ Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Social (PLS)

²⁶ www.faire-ville.fr

²⁷ Dans certains cas une cooptation des nouveaux habitants sans avoir recours aux règles d'attribution et de réservation en vigueur a été possible.

²⁸ Le PSLA permet de bénéficier d'avantages fiscaux (TVA réduite, exonération de taxe foncière) et de clauses de sécurisation de la part de l'organisme HLM (rachat de l'appartement et relogement en logement social en cas d'accidents de la vie)

- **location sociale** : le bailleur garde en gestion des appartements qu'il loue à des personnes sous plafond de ressources ;
- **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. Des clauses anti-spéculatives peuvent être introduites dans les actes de vente entre le bailleur et les accédants, valables sur une période définie (généralement entre 5 et 10 ans).

Les avantages :	Les inconvénients :
<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. Les habitants sont en accession directe, en accession sociale type PSLA, ou en location sociale. Cette copropriété a le gros avantage d'une mixité sociale diffuse : les appartements des locataires sont éparpillés au milieu de ceux des propriétaires. Dans l'organisation du vivre-ensemble, les droits des habitants sont équivalents grâce à une délégation de la gestion des espaces communs à l'association des habitants.

Mixer plusieurs statuts

Une autre manière de comprendre les statuts

Vous trouvez le détail de ces parties dans l'ouvrage original.

« Les clés de l'habitat participatif – Mes expériences de vivre-ensemble »

Table des matières de l'ouvrage original

1 Introduction

- Qu'est-ce que l'Habitat Participatif ?
- Qui suis-je ?
- Pourquoi écrire ce livre ?

2 Le contexte français

Contexte de l'habitat participatif

- 1 Du familistère aux castors
- 2 La naissance de l'habitat participatif au travers des communautés
- 3 La crise du logement donne un nouvel élan
- 4 La création du mouvement citoyen national
- 5 Une autre dynamique : le projet Oasis
- 6 L'habitat participatif dans le monde

Habitat participatif France : les actions menées

- 1 Habitat participatif France
- 2 Représenter l'habitat participatif auprès des grandes instances
- 3 Réunir les acteurs de l'habitat participatif et se mettre en lien
- 4 Rendre visible les initiatives et développer des outils
- 5 Un référentiel pour évaluer la participation

Projet oasis des Colibris : les actions menées

- 1 Le projet oasis
- 2 Des outils collaboratifs, des partages d'expériences
- 3 L'université des Colibris
- 4 Fédérer les groupes et aider le financement des projets

Mieux comprendre leurs complémentarités

- 1 Habitat participatif et oasis, c'est pareil ?
- 2 Gouvernance et mode de financement
- 3 Deux philosophies complémentaires
- 4 Ma conclusion

De ma fenêtre, un modèle en évolution

- 1 Un modèle qui se démocratise
- 2 Un public qui évolue
- 3 Une offre professionnelle qui se diversifie
- 4 La participation des habitants
- 5 De la « promotion citoyenne » au « prêt à habiter »

Analyse sociologique de la propagation du modèle

- 1 La modèle de diffusion de l'innovation

- 2 Le rôle primordial des pionniers
- 3 Application à l'habitat participatif français
- 4 La bille de la participation des habitants
- 5 Des innovations qui se propagent et s'étiolent
- 6 L'habitat participatif : un pionnier inspirant

3 Les ingrédients de la réussite d'un projet

Le socle côté « face » : la Raison d'être

- 1 Qu'est-ce qu'une raison d'être pour un collectif ?
- 2 Rédiger une raison d'être tardivement
- 3 Vérifier la pertinence de sa raison d'être
- 4 Déroulé d'une émergence de raison d'être
- 5 Balade virtuelle
- 6 Explications

Le socle côté « pil » : le NOUS

- 1 Les étapes de maturité du NOUS
- 2 Un temps de maturation nécessaire
- 3 Comment nourrir le NOUS ?

4 Les trois piliers d'un projet

La communication bienveillante

- 1 Parler en JE
- 2 Apprendre à écouter
- 3 Cadre de confiance
- 4 Distribution de la parole
- 5 « Poser » ses émotions
- 6 Ouvrir un espaces de régulation

Une gouvernance partagée

- 1 Les modèles d'organisation
- 2 Les prises de décisions
- 3 La sociocratie
- 4 Quand il n'y a pas besoin de décider en plénière
- 5 La sollicitation d'avis
- 6 La démocratie
- 7 conclusion

La gestion de projet

- Le processus de gestion de projet
- Des outils de capitalisation et communication

5 La dynamique des groupes

Le rôle des fondateurs

Les fonctionnements prioritaires

L'intelligence d'un groupe

Le groupe comme révélateur de mon cheminement personnel

- 1 L'effet miroir
- 2 La rigidité relationnelle
- 3 Lien avec la Communication non-violente
- 4 Prise de conscience de l'ego
- 5 Une démarche nécessaire ?

- 1 De quoi a-t-on le droit ?
- 2 Le cahier des charges juridique
- 3 Quelques statuts adaptés à l'habitat participatif
- 4 Les montages avec un bailleur social
- 5 Mixer plusieurs statuts
- 6 Une autre manière de comprendre les statuts

6 Portage de la maîtrise d'ouvrage, accompagnement, montage juridique : des choix structurants

Les différents types de portage de la maîtrise d'ouvrage

- 1 Un peu de vocabulaire
- 2 Qu'est-ce que l'autopromotion ?
- 3 Les différents degrés de responsabilités des habitants

L'accompagnement spécialisé en habitat participatif

- 1 Les postures d'un accompagnateur
- 2 Les missions de l'accompagnateur
- 3 L'accompagnement longue durée
- 4 L'accompagnement ponctuel
- 5 Le coût d'un accompagnement

Les statuts juridiques pour l'habitat participatif

7 Le vivre-ensemble

Le quotidien d'un habitat participatif

- 1 Ce n'est pas toujours rose
- 2 C'est vraiment la fête !

Quelques idées pour un vivre-ensemble harmonieux

- 1 En parler au stade projet
- 2 Ne pas (trop) projeter de règles
- 3 Partager plus que des espaces communs
- 4 S'ouvrir à l'extérieur
- 5 Préparer les entrées et sorties

Quelle posture adopter ?

- 1 Les différences d'engagements
- 2 Accepter le chemin de chacun

8 Conclusion

Pour commander le livre :

<http://www.yvesmichel.org/product-page/livres-nouveautes/les-cles-de-lhabitat-participatif/>