

Les statuts juridiques de l'habitat participatif (et leurs modes de financement)



**HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE**

I. introduction

Qu'est-ce que l'habitat participatif ?

1. Co-conception du logement

Implication des habitants dans la maîtrise d'ouvrage et dans le pilotage de la conception de l'habitat, avec partage de ressources, de compétences, de temps.

2. Présence d'espaces partagés

Les habitants partagent l'usage d'espaces communs tels qu'une buanderie, un jardin, une salle commune, une chambre d'amis, un atelier partagé, etc...

3. Gestion collective des espaces et du projet

les espaces et services partagés sont gérés collectivement par l'ensemble du groupe et la gestion quotidienne des charges est également assurée par le collectif. Ces aspects sont cadrés par les statuts juridiques choisis.

Ces principes sont rappelés par la loi ALUR du 24 mars 2014.

I. introduction

Description des espaces privés et des espaces communs

Les espaces privés sont des appartements ou habitations indépendants, accessibles uniquement aux occupants de ce lot.

Les espaces communs sont utilisables par tous les habitant.e.s du projet. Ils sont gérés collectivement au même titre que les locaux poubelles et vélos des copropriétés classiques. Ils ne se limitent pas qu'aux nécessités techniques et ont une vraie fonction d'usage mutualisée : chambre d'amis, salle commune, buanderie, atelier de bricolage, etc... Ils prolongent véritablement les logements privés.

Ils peuvent avoir le statut de partie commune ou être portés par des lots distincts qui sont gérés par des entités morales dédiées.

I. introduction

Présentation des différents statuts

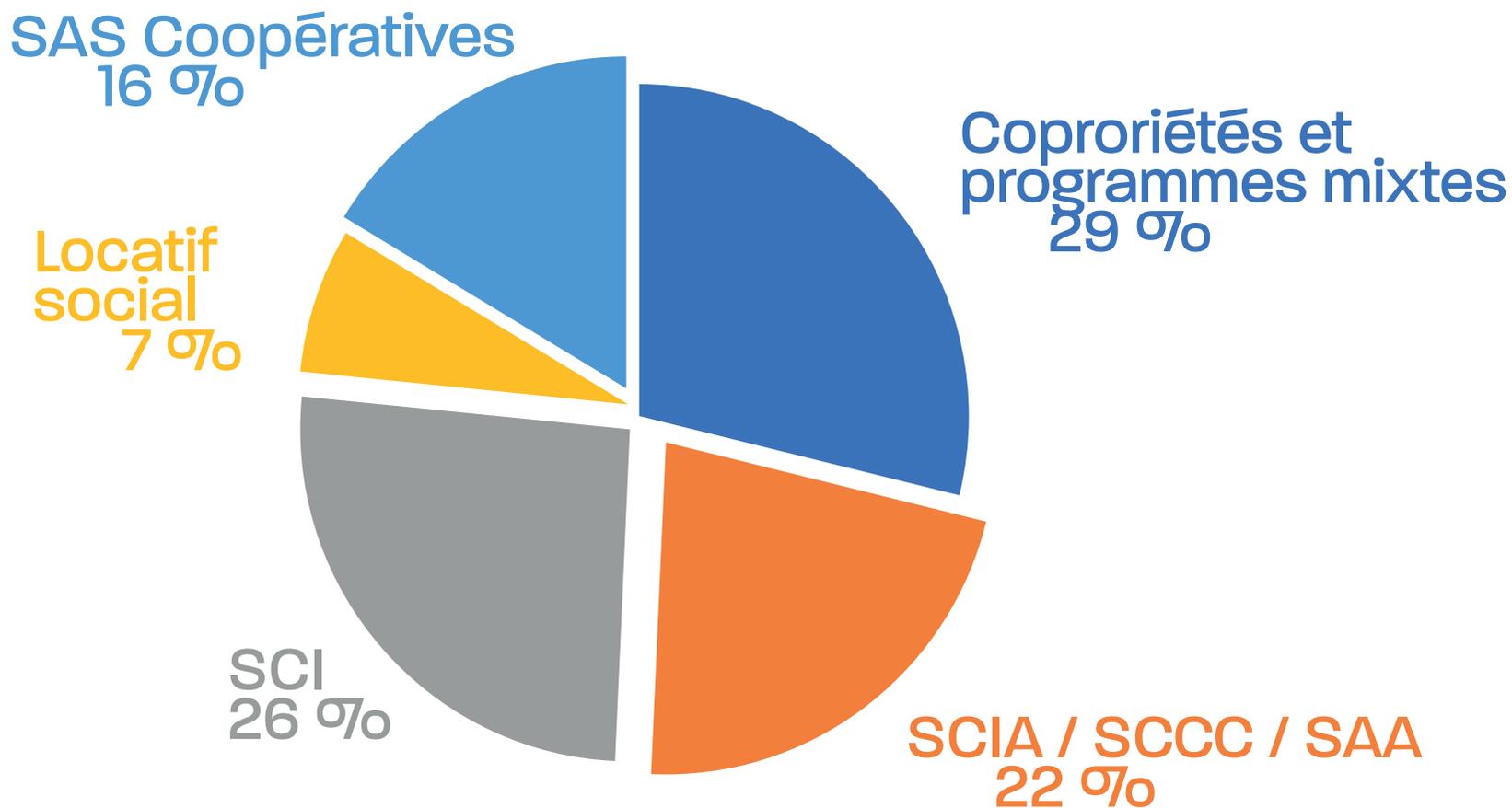
Les statuts juridiques les plus utilisés en habitat participatifs sont les suivants :

- **Les copropriétés classiques*** souvent en programme mixte : accession libre, PSLA ou BRS, locatif social.
- **Les sociétés civiles immobilières d'attribution (SCIA), les sociétés civiles coopératives de construction (SCCC) et les sociétés d'attribution et d'autopromotion (SAA, loi ALUR)**
- **Les sociétés civiles immobilières (SCI)**
- **Les sociétés par action simplifiées coopératives (SAS Coopérative)**
- **Les programmes en locatif social** (Le bailleur HLM se charge de l'ensemble du montage et du financement)

* cadre souvent imposé par contrainte plus que par choix du groupe.

I. introduction

Répartition des projets



source non exhaustive : Base de donnée de Habitat Participatif France, 2022

I. introduction

Quelques chiffres...

**plus de 500 projets habités
ou en cours de livraison**

**environ 400 projets à l'étude
ou en émergence**

une progression de 18 % par an

Description des statuts

II. description des statuts

Copropriété

passage possible par une SCCC ou une SCIA quand il s'agit d'un projet réalisé en autopromotion

+ Nature de la propriété

Propriété individuelle sur les parties privatives

Propriété indivise sur les parties communes (les charges sur les parties communes sont réparties aux tantièmes)

+ Mode de financement

Individuel uniquement

+ Apports et partenariats

Apports individuels uniquement, pas de possibilité de partenariat bailleur, etc...

+ Mode de garantie

Par lot sous forme d'hypothèque classique

II. description des statuts

SCIA / SCCC / SAA (sociétés d'attributions)

Modèles juridiques similaire à une copropriété mais avec une gestion en société civile. Dénommée "société immobilière de copropriété" dans le CGI.

+ Nature de la propriété

La société reste propriétaire du titre foncier de l'ensemble immobilier. L'État Descriptif de Division (ou EDD) définit la consistance de chaque lot privatif, les parties communes (chaque lot ayant une quote part des parties communes en fonction de ses tantièmes). L'attribution de lots sur les parties privatives confère un droit réel sur le logement

+ Mode de financement

Apports + emprunts bancaires individuels des associés pour répondre aux appels de fonds successifs émis par la société nécessaires à la réalisation du programme immobilier.
Prêts individuels le plus souvent mais prêt collectif possible.

+ Apports et partenariats

Apports individuels, possibilité d'investissement extérieur et de solidarité interne.
Partenariat avec des bailleurs sociaux possible (plutôt pour les SCCC et SAA)

+ Mode de garantie

Sous forme de nantissement de parts et/ou de caution hypothécaire ou caution Crédit Logement.
En cas de mise en jeu de la caution, les statuts prévoient systématiquement que les établissements bancaires récupèrent le lot directement en pleine propriété.

II. description des statuts

Société Civile Immobilière (SCI)

similaire au modèle de SCI familiale

+ Nature de la propriété

Propriété collective via la propriété de parts au sein de la société

+ Mode de financement

Apports et comptes courants d'associés (sans possibilité de prêt immobilier individuel)

ET

Prêt bancaire collectif porté par la SCI (versement de loyers ou redevances par les habitant.e.s auprès de la SCI / comptes courants d'associés / augmentation du capital dans une SCI à capital variable)

+ Apports et partenariats

Apports individuels, possibilité d'investissements d'associés non habitants.

+ Mode de garantie

Mode de garantie du prêt souscrit par la SCI : hypothèque de l'ensemble immobilier et/ou caution personnelle des associés.

II. description des statuts

Sociétés Coopératives d'Habitants (SAS, SCIC, ...)

Société par Actions Simplifiées / Société Coopérative d'Habitantes / Société Coopérative d'Intérêt Collective
Modèle juridique de société coopérative avec un bien immobilier en gestion (charges, recettes, etc...)

+ Nature de la propriété

L'ensemble immobilier reste propriété de la coopérative. Les associés possèdent des parts sociales (remboursables en cas de départ) et doivent s'acquitter d'une redevance : remboursement de l'emprunt + charges + provisions

+ Mode de financement

Le financement est collectif via un Prêt bancaire, voire idéalement un Prêt Locatif Social (PLS), remboursé par les redevances payées par les associé.e.s habitants à la coopérative.

+ Apports et partenariats

Total des apports individuels au minimum requis de 20% (entre 15% et 40% dans les projets connus) du prix de l'opération

Financement collectif et remboursement des parts sociales en cas de départ.

Possibilités de présence d'associés non-habitants (jusqu'à 35 % des voix) via des parts sociales distinctes

+ Mode de garantie

En cas de prêt PLS, possibilité de s'appuyer sur une garantie portée par une collectivité pour assurer la faisabilité du projet. Hypothèque de l'ensemble immobilier et/ou caution personnelle des associés possible.

Sur la Coopérative loi ALUR : la loi ALUR (articles 200 et suivants du CCH portant sur l'habitat participatif) instaure spécifiquement la coopérative d'habitants pouvant être portée par une SCI, SAS ou SCIC, avec un contrat coopératif impliquant une redevance d'usage des habitants (équivalent d'un bail).

II. description des statuts

Bail Réel Solidaire (BRS) & Prêt Social Location-Accession (PSLA)

(prêt au moment du rachat)

+ Nature de la propriété

BRS : propriété du bâti seulement (foncier loué) avec clause anti spéculative encadrant les reventes

PSLA : pleine propriété avec clause anti spéculative encadrant les reventes

Actuellement ces dispositifs ne prévoient pas le portage de la propriété en société d'habitat participatif, cela demandera de les faire évoluer en ce sens... Une SCIA pourrait porter une opération en BRS pour le compte de ses membres sous condition de ressources ?

+ Mode de financement

Les opérations sont portées par un organisme HLM à destination d'acquéreurs individuels sous plafonds de ressources (PSLA dans les 2 cas) qui achètent leur lot avec un prêt individuel le cas échéant.

+ Apports et partenariats

Une opération en PSLA est portée par l'organisme HLM qui le met en location auprès de l'habitant réservataire et ce jusqu'à la levée d'option d'achat.

Une opération en BRS est portée de même par un organisme HLM mais sans phase locative.

+ Mode de garantie

Garanties de prêt bancaire classique : hypothèque...

Tableau récapitulatif

	Copropriété	SCIA / SCCC	SCI
Nature de la propriété	Pleine propriété	Propriété sociétaire avec attribution en jouissance (qui confère un droit réel sur son logement) et/ou en propriété basé sur un EDD (Etat Descriptif de Division). Devient une copropriété en cas de dissolution de la société	Propriété sociétaire sans attribution. Détention de parts sociales
Mode de financement	Financements individuels	Financements individuels. Financement collectif possible	Financement collectif
Apports et partenariats	Apports initiaux individuels avec possibilité de présence de propriétaires bailleurs	Apport initial individuel puis apports (via appels de fond) non-capitalisés	Apport au capital + comptes courants d'associés (prêt collectif)
Mode de garantie	Hypothèque ou PPD (ou organismes de caution)	Caution hypothécaire et/ou nantissement des parts et/ou organisme de caution (CCH L 212-7 et CCH L 213-9)	Hypothèque sur le bien et/ou caution personnelle des associés
Responsabilité civile des associés	Limitée à son lot et sa quote-part des parties communes	Limitée à son lot et sa quote-part des parties communes	Illimitée mais au pro-rata des parts détenues

	SAS Coopérative	BRS et PSLA
Nature de la propriété	Propriété sociétaire sans attribution	<p>BRS : propriété du bâti seulement (foncier loué) avec clause anti spéculative</p> <p>PSLA : pleine propriété avec clause anti spéculative</p>
Mode de financement	Financement collectif (avec garantie possible d'une collectivité)	Opération portée par un organisme HLM
Apports et partenariats	Souscription de parts + comptes courants d'associés et paiement de redevance	<p>PSLA : organisme HLM met en location auprès de l'habitant réservataire et ce jusqu'à la levée d'option d'achat.</p> <p>BRS : organisme HLM porteur mais sans phase locative.</p>
Mode de garantie	Garantie hypothécaire ou garantie de la collectivité	Garanties de prêt bancaire classique : hypothèque...
Responsabilité civile des associés	Limitée aux apports des associés (CC L227-1)	Limitée à son lot et sa quote-part des parties communes

