

SHP - Société d'Habitat Participatif
Art. L 200.1 à L.202.11 du CCH (art. 47 loi ALUR)

Location			Coopérative d'habitants		Société d'attribution et d'autopromotion - SAA		SCIA et SCCC	Propriété								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11						
Bailleur privé pers. physique ou morale (par exemple SCI d'investis)	Organisme HLM (USH)	Organisme SEM ou agréé MO d'insertion	Locative	Acquisitive	Attribution en jouissance = maintien de la société dans la durée	Attribut. en propriété = dissolution société, remplacée par copropriété => 9	Société de construction et d'attribution. Voir CCH : L-212 & L-213	Copropriété	Lotissement avec ASL- Association syndicale libre	Autres : Indivision, ...						
Principe			« Individuellement locataire, collectivement propriétaire » - Pas d'équivalence entre le logement occupé et les parts apportées ; possibilité de changer de lot-logement - Cession non-spéculatives des parts (hors-marché)		- La SAA demeure propriétaire de l'immeuble dont les associés ont acheté et financé les lots-logements. - Les associés sont ainsi « quasi-propriétaire » à travers l'attribution en jouissance d'un lot privatif déterminé, celui qu'ils ont acheté. Les parts sont liées aux lots (d'où l'« attribution »)		Société de programme, constituée pour la seule période de conception-construction	Société de programme : après livraison, devient une copro => 9 (Sauf qq habitats autogérés qui n'ont pas dissous, ce qui équivaut à => 6)	Une partie privative avec droit d'usage exclusif (lot) + une quote-part de parties communes	Chaque propriété est distincte (lots) et contribue aux équipements communs gérés par ASL						
Occupants			Locataires (sous plafonds dans divers cas d'aides reçues par le propriétaire : Pinel, Anah, prêt PLS,...) + attribution selon priorités sociales SCI-APP : en 25 ans ou + les locataires accèdent à la propriété via des parts d'associés dans une SCI. Au terme : comme 6 => ou 9 =>		Locataires (plafonds selon prêts : PLAI, PLUS, PLS,) + conditions sociales		Les associés (coopérateurs) doivent être habitants-résidents, sauf dérogation limitée à 3 ans. La majorité des associés sont des particuliers qui doivent être habitants-résidents. Ils peuvent être non-résidents par dérogation limitée à 6 ans. Dans les logements des associés ci-dessus, peuvent habiter des locataires à durée déterminée. Si des personnes morales de type 1,2, 3 sont associées, elles disposent de logements loués à durée indéterminée à des habitants-locataires.		Propriétaires occupants ou bailleurs Si programme d'accession sociale : clauses temporaires (une dizaine d'année) sur la condition de résidence principale et sur le reversement des aides si revente.							
Actes & Instances			Bail		Bail		Statuts / Contrat coopératif / Révision coopérative		Statuts / Etat descriptif de division EDD / Règlement de jouissance		A la dissolution de la société, l'attribution en propriété est effective et la copropriété créée => 9		EDD / Règlement de copropriété Assemblée des copropriétaires : choisit syndic interne (bénévole) ou syndic externe		Statuts de l'ASL, qui regroupe les lots et qui gère ce qui leur est commun (et servitudes).	
Votes			A noter : des « accords collectifs » sont possibles, négociés et validés par les locataires ou leurs associations. Parmi les questions traitées : parties communes et locaux résidentiels à usage commun.		Vote coopératif : 1 lot = 1 voix		Choix à faire dans les statuts : - ou selon valeur des parts (tantièmes) - ou vote coopératif : 1 lot = 1 voix (sauf pour certains votes de répartition de charges)		SCIA : selon tantièmes SCCC : 1 lot = 1 voix		Selon tantièmes. Cas particulier : le conseil syndical coopératif.		Selon choix des statuts			
Mutations & patrimoine			A noter : certains organismes proposent des immeubles de plus de 10 ans en «vente hlm » au locataire occupant.		Les parts à l'entrée, permettant d'être coopérateur-résident, et qui sont un petit apport, sont remboursées selon indexation ainsi que les parts progressivement acquises		L'associé vendeur s'entend sur le prix de son lot-logement cédé (vente de parts sociales) avec l'acheteur entrant. Celui-ci doit devenir lui-même résident, dérogation pour louer un proche handicapé (valable aussi en 4 et 5)		Le vendeur s'entend sur le prix avec l'acheteur, selon le marché local. L'acheteur reçoit les écrits (actes) sur les servitudes, sur le règlement et les charges de copropriété ou de lotissement. Il peut librement résider ou mettre en location. Si une Charte est annexée aux écrits, elle n'est pas opposable (ni à l'acheteur ni à son éventuel locataire).			Le nouvel entrant doit être admis comme associé (adhérer aux statuts, accepter la Charte), ainsi possibilité de rencontre préalable avec associés (en pratique, puisque les associés sont résidents, il s'agit des futurs voisins). L'AG peut refuser un entrant si motif sérieux (et non-discriminatoire) Vérifier si un « pacte d'associés » possible				