



**6ÈMES**

**RENCONTRES  
NATIONALES  
DE L'HABITAT  
PARTICIPATIF**

**8 > 11  
juillet  
2021  
Lyon**

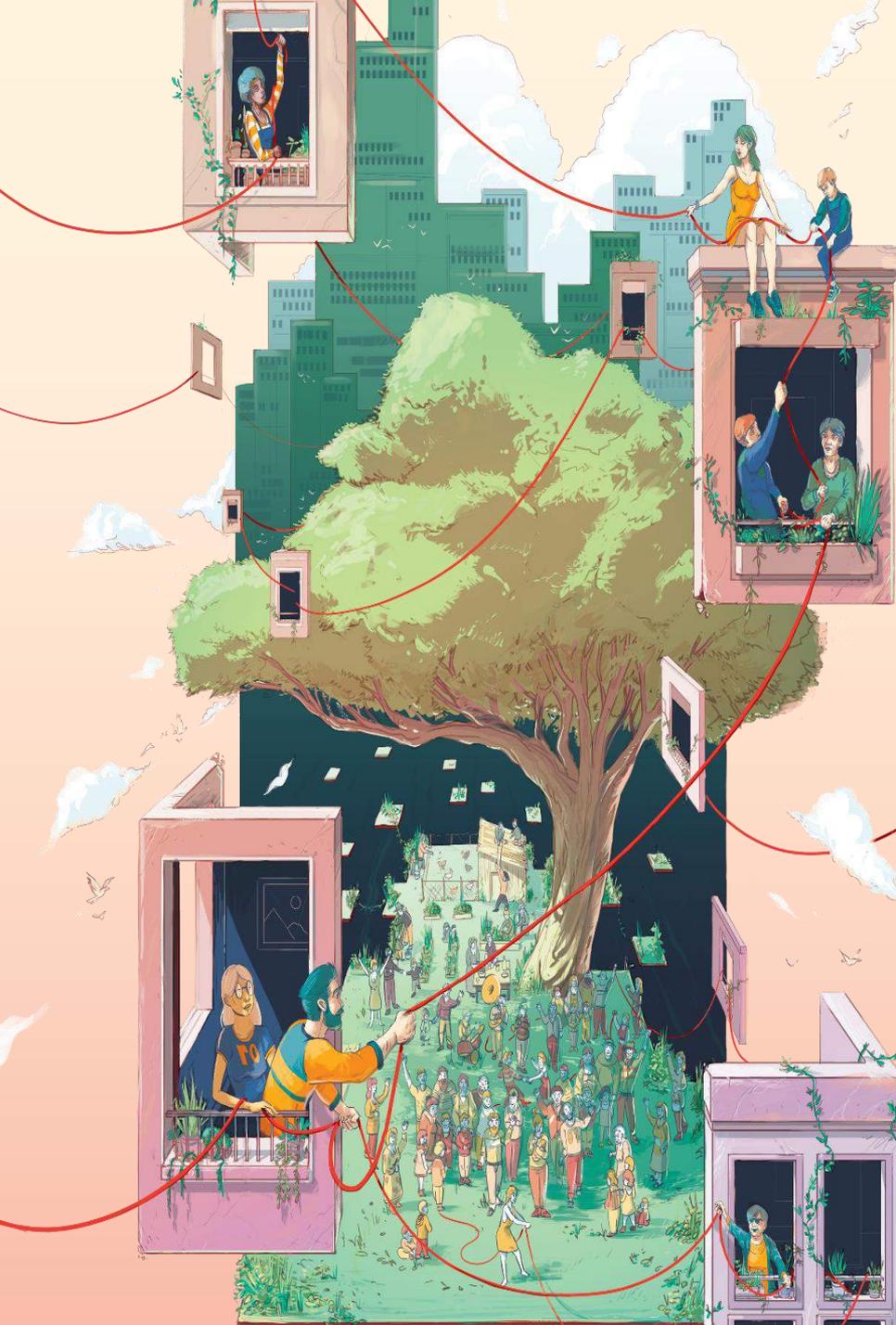
## Atelier n°70

*Comment choisir le bon  
montage juridique pour  
son projet ?*

Vendredi 9 juillet 14h – 17h30

Amphi Mérieux

Intervention Pierre Lévy





# Trois statuts

---

- 1. La SCIA (SCI d'Attribution)**
- 2. La SCI (société civile immobilière)**
- 3. La Coopérative d'habitants**



# Trois phases clés du projet

## 1. L'étude de faisabilité

- Poser les premières règles de gouvernance
- Constituer une personne morale pour représenter le groupe
- Disposer d'un compte en banque pour les premières dépenses

→ Cette phase est généralement gérée en créant **une association loi 1901**

## 2. Le financement, la construction

- Définir le montage financier (apports personnels, emprunts individuels ou emprunt collectif)
- Savoir qui va acheter le terrain, puis gérer le chantier

## 3. L'habitation

- Définir le rapport au patrimoine (héritage, entrées/sorties...)
- Définir les règles de gouvernance
- Gestion au quotidien, notamment des espaces communs (quelles charges ?...)



# Trois enjeux liés au choix du statut

## Les principaux enjeux autour du montage juridique

### 1. Assurer la faisabilité du projet

- Sur le montage financier (plan de financement)
- Sur la phase de construction (maitrise d'ouvrage)

### 2. Définir un rapport à la propriété

- A quel titre occupe-t-on son logement ? en tant que propriétaire (titre de propriété) / en jouissance (parts sociales auxquelles est attaché un droit de jouissance) / en location (bail de location)
- Comment et que récupère-t-on en cas de départ ?

### 3. Cadrer la gouvernance du projet



# Les points communs

---

- Propriété collective => portage de l'ensemble immobilier par une seule société (en langage juridique, c'est la « propriété sociétaire »).
- Possibilité de coopter les nouveaux habitants en cas d'entrées/sorties (agrément des nouveaux associés).
- Possibilité de mettre en place une gouvernance au consentement quels que soient les montants apportés par chacun



# Les différences essentielles

---

- Le statut d'occupation de son logement
- Le rapport au patrimoine et la non spéculation
- **Le mode de financement** (= le critère déterminant du point de vue de la faisabilité du projet)



# Le statut d'occupation de son logement

- **En SCIA, l'attribution en jouissance** : la détention de son groupe de parts sociales confère un droit réel sur le logement ; on peut en user comme un propriétaire
- **En SCI, l'occupation en jouissance** : on occupe son logement par une décision de l'AG, qui établit une convention d'occupation en jouissance avec son associé
- **En coopérative, la location ou la jouissance coopérative** : l'occupant signe un contrat de bail locatif avec la coopérative ; pour les coop ALUR, l'associé signe un contrat coopératif proche du contrat de location, qui lie la condition d'habitant au fait d'être coopérateur.



# Le rapport au patrimoine et la non spéculation

- **Dans les trois cas, il est possible de transmettre son patrimoine** à ses enfants (= ses parts sociales)
- **La question de la non spéculation est pertinente lorsque** le marché immobilier est tendu (grandes villes...), mais dans de nombreux endroits, le risque peut être inverse (perte de valeur à la revente).
- **Coopérative : non spéculation possible** = il est d'usage d'intégrer dans les statuts une limitation de la valeur de revente des parts sociales. En général, le montant des parts est faible car il y a un emprunt => pas de revalorisation des parts tenant compte du remboursement de l'emprunt, la valeur créée reste collective.
- **SCIA et SCI** : les apports sont plus importants et il n'est pas possible d'intégrer une limitation du prix de revente des parts dans les statuts. Mais si c'est le souhait du groupe, l'agrément (ou le non agrément) des nouveaux associés peut être utilisé de manière dissuasive.



# Le financement de la SCIA

---

- Chaque foyer a la capacité de financer la valeur de son logement et sa quote-part d'espace commun
- Ce financement peut se faire soit sur fonds propres, soit grâce à un emprunt immobilier personnel
- Souhait de ne pas payer un loyer toute sa vie

=> Orientez-vous plutôt vers **la SCIA**



# Le financement de la SCI

---

- Les apports de chacun sont différents au départ (certains ont plus que nécessaire, d'autres moins) mais souhait de rééquilibrage à construire dans le temps
- Le groupe est collectivement en capacité de financer au moins les 2/3 de l'acquisition en fonds propres
- Recherche de souplesse : possibilité d'envisager des permutations de logements dans le futur ; facilité des entrées et sorties au cours du temps
- Le groupe est en recherche d'un montage connu des professionnels de l'immobilier

=> Orientez-vous plutôt vers **la SCI**



# Le financement de la Coop' d'habitants

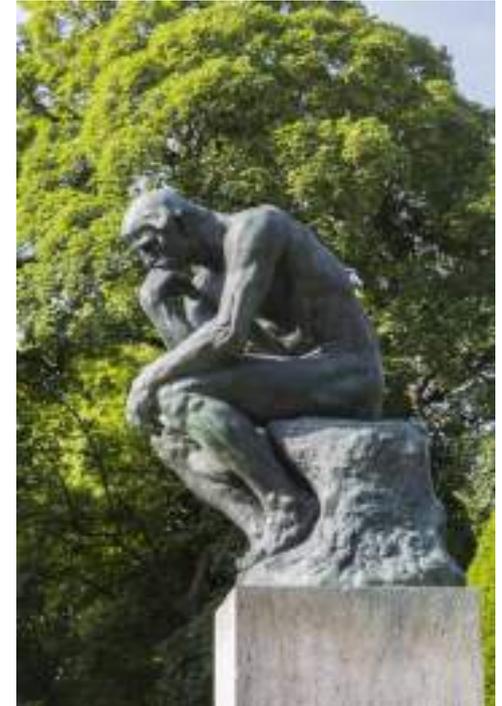
- La plupart des membres du groupe sont actuellement locataires et ne pourraient probablement pas être propriétaires : souhait de propriété collective
- La plupart des membres du groupe sont éligibles à un logement social (sous plafond de ressources + ne pas être déjà propriétaire)
- Le groupe dispose collectivement d'un minimum de fonds propres (environ 20% de la valeur des logements à financer)
- Souhait d'inscrire la non spéculation dans les statuts

=> Orientez-vous plutôt vers la **Coopérative d'habitants**



# Présentation des statuts

---





# Les principes de la SCIA

## (Société civile immobilière d'attribution)

### Spécificité :

- Une SCI constituée de groupes de parts sociales indivisibles attachées à des lots (lesquels sont définis dans un EDD)

### A ces parts sociales sont liées une obligation et un droit :

- Obligation : Répondre aux appels de fonds de la société pour financer la construction
- Droit : se voir attribué son logement en propriété ou en jouissance dès la fin de la construction

### Financement

- Les emprunts bancaires individuels sont envisageables comme pour l'achat d'un logement classique (possibilité de prise de garantie par la banque sur le lot grâce à la caution hypothécaire)
- Le capital peut être fixé très bas (1000€ ou 10 000€), l'essentiel des appels de fonds étant enregistré en apports non capitalisés



# La SCIA

## Attribution en propriété ou en jouissance ?

### Attribution en propriété

- Après la livraison, on dissout la société qui attribue les lots à chaque associé en pleine propriété. La SCIA laisse la place à une copropriété.
- Les espaces partagés sont intégrés aux espaces communs de la copropriété

### Attribution en jouissance

- La SCIA garde la propriété de l'ensemble immobilier, les sociétaires ont des parts sociales *au prorata* de la valeur de leur logement
- On occupe son logement en « jouissance », avec les mêmes droits qu'un propriétaire
- En cas de départ, on revend ses parts sociales au prix du marché, comme si on revendait un logement
- La gouvernance du projet est régie par les statuts
- Le nouvel entrant doit être agréé par le groupe → **le groupe est mieux protégé que dans une copropriété classique**



## Les Colibres : SCIA en jouissance à Forcalquier

- Construction neuve de 11 logements + 200m<sup>2</sup> de communs
- 10 000€ de capital, réparti *au prorata* de la valeur de chaque lot, puis le reste en appel de fonds
- Les espaces partagés (200m<sup>2</sup>) sont en partie commune et auto-construits

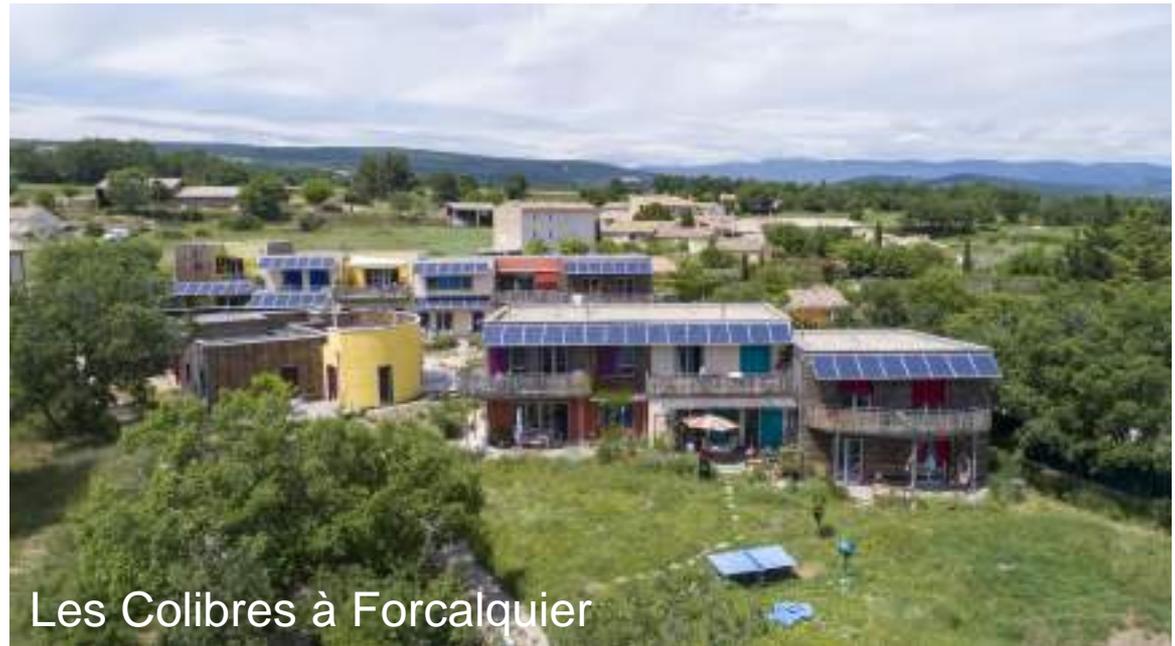


- Solidarité financière entre les associés en faisant varier le prix de revient au m<sup>2</sup>
- Prêts bancaires obtenus auprès de la caisse d'épargne
- Gouvernance au consentement prévue dans les statuts.



# Les Colibres : une SCI dans la SCIA pour intégrer des logements en locatif social

- **Deux logements de 38m<sup>2</sup> en locatif** détenus par la SCI Colibrius destinés aux anciens
- **Colibrius est détenu par 2 habitants de la SCIA + l'asso des habitants**
- **Financement de la SCI :**  
50% de fonds propres (135 000€), 50% d'emprunt, remboursé par les loyers sur 15 ans



<https://www.youtube.com/watch?v=YgTogSDW6u8>



## Les Rosiers : SCIA en jouissance à Chabeuil (Drôme)

- Une colocation dans un corps de ferme qui s'organise pour reprendre l'ensemble en SCIA lorsque les propriétaires veulent vendre.
- 10 000€ de capital, réparti *au prorata* de la valeur de chaque lot, puis le reste en appel de fonds



- Solidarité financière entre les associés en faisant varier le prix de revient au m<sup>2</sup>
- Prêts bancaires obtenus auprès de différentes banques, y compris pour financer des travaux sur logts hors SCIA
- Deux lots créés pour des ateliers professionnels, pouvant faire l'objet d'une attribution en propriété



# Les Rosiers : SCIA en jouissance à Chabeuil (Drôme)

- 7 avril 2021 : Signature du compromis de vente
- 20 mai : début de l'accompagnement Regain
- Fin juin : Finalisation de l'EDD par un géomètre expert
- Juillet : Création de la SCIA "Les Rosiers" qui portera le lieu
- 31 août : obtention des prêts
- 15 octobre 2021 : Signature de l'acte de vente définitif et publication de l'EDD





# La SCI (société civile immobilière)

## La SCI détient le titre de propriété et les associés sont titulaires de parts sociales

- L'apport des associés peut se faire en capital (parts sociales) et en compte-courant d'associé (CCA = prêt des associés à la société)
- Le montant des apports (parts + CCA) ne correspond pas forcément à l'espace occupé par chacun (même s'il est préférable de les faire correspondre).
- Les parts sociales ne correspondent pas à des m<sup>2</sup> identifiés, possibilité d'acheter le bien sans avoir défini les lots
- Les charges payées par chaque associé et les droits de vote se font au prorata des parts sociales qu'ils détiennent
- Emprunt collectif possible mais pas d'emprunt individuel
- Les risques financiers sont portés de façon illimitée par les sociétaires à proportion de leurs parts dans le capital : attention s'il y a des emprunts collectifs !
- Possibilité d'entrer et de sortir à n'importe quel moment par achat / vente de parts sociales
- Statut bien connu des notaires et modèles de statuts existent sur Internet : montage juridique assez facile et rapide mais attention au montage financier !



# La SCI

---

## Deux cas possibles : en location ou en jouissance

### Les habitants sont locataires (montage en 'coopérative d'habitants')

- Les loyers remboursent l'emprunt collectif
- Le nouvel entrant doit être agréé par le groupe mais exclusion impossible en cours de bail (droit du locataire)
- La SCI peut faire le choix d'une imposition à l'impôt sur le revenu (chaque associé déclare les recettes locatives sur ses revenus) ou à l'impôt sur les sociétés (c'est la société qui paye des impôts ; les associés ne payent que sur les dividendes qu'ils perçoivent)

### Les habitants sont en "jouissance"

- Les sociétaires occupent leur logement en « jouissance » (convention)
- Le nouvel entrant doit être agréé par le groupe + possibilité d'exclure un associé
- En cas de départ, l'associé revend ses parts sociales et son compte-courant



# Les Choux lents : Asso + SCI (Lyon)

- Région Lyonnaise : maison bourgeoise + grange => 7 logements
- De nombreux espaces communs (300m<sup>2</sup> =45 %) + petits espaces individuels  
Auto-rénovation *via* des chantiers participatifs depuis 7 ans
- Association : gère le vivre-ensemble, les activités culturelles



- Capital détenu par 10 habitants (50€ chacun) + asso à 3100€ (=86%)  
→ boque la spéculation
- Apports très différents via les comptes-courants d'associés -> rééquilibrage dans le temps
- Emprunt de la SCI pour financer les travaux
- Maitrise des entrées et sorties (agrément et exclusions possibles)

<https://leschouxlents.potager.org/>



# Les Choux lents : Asso + SCI

- **Un point de vigilance** : en cas de départ, parts sociales et comptes-courants doivent être rachetés sur fonds propres par les nouveaux entrants (pas de prêt individuel possible auprès de la banque)





# La SCI Les Zabris'Co (Le Thor, Vaucluse)



- Hameau agricole avec un potentiel de 6 logements + 2 hangars + terre agricole



# La SCI Les Zabris'Co (Le Thor, Vaucluse)

- **Composition du groupe :**
  - 3 personnes autonomes financièrement,
  - un couple ayant besoin d'emprunter,
  - une personne ne pouvant que louer mais un investisseur solidaire pouvant jouer le rôle de son « propriétaire » ;
  - Il manque encore un foyer
  
- **SCIA d'abord envisagée**, composée de 6 lots. Mais impossibilité de publier un EDD (obligatoire), lequel doit être compatible avec la réglementation. Or seulement 4 logements déclarés au cadastre et impossibilité de créer de nouveaux logements dans le PLU (zone agricole)
  
- Choix final d'une **SCI à capital variable**, permettant d'éviter de diviser l'ensemble en plusieurs lots et de rester compatible avec le PLU.



# La SCI Les Zabris'Co (Le Thor, Vaucluse)

**Budget prévisionnel monté comme pour une SCIA avec volonté de définir un prix/m<sup>2</sup> égal pour tous**

	<b>SURFACE</b>	<b>%</b>	<b>Quote-part ACQUISITION</b>	<b>TRAVAUX sur lot</b>	<b>TOTAL</b>	<b>PRIX rectifié</b>
LOT 1 - Marie-Do	90	17,9%	159 257 €	40 000 €	199 257 €	189 735 €
LOT 2 - Alain (investisseur pour Marise)	72	14,3%	127 406 €	10 000 €	137 406 €	151 788 €
LOT 3 - Simone	82,5	16,4%	145 986 €	50 000 €	195 986 €	173 924 €
LOT 4 - Théo & Aurore	131	26,1%	231 807 €	5 000 €	236 807 €	276 170 €
LOT 5 - Jean	48,5	9,7%	85 822 €	5 000 €	90 822 €	102 246 €
LOT 6 - Vacant	78	15,5%	138 023 €	30 000 €	168 023 €	164 437 €
Parties communes			- €	30 000 €	30 000 €	- €
<b>TOTAL</b>	<b>502</b>	<b>100,0%</b>	<b>888 300 €</b>	<b>170 000 €</b>	<b>1 058 300 €</b>	<b>1 058 300 €</b>

**Prix /m<sup>2</sup> 2 108 €**



# La SCI Les Zabris'Co (Le Thor, Vaucluse)

## Plan de financement :

	Parts sociales à la création	Parts sociales à l'achat	
Marie-Do	2 000 €	189 700 €	=
Alain (investisseur pour Ma	2 000 €	151 700 €	=
Simone	2 000 €	173 900 €	=
Théo & Aurore	2 000 €	100 000 €	-176 170 €
Jean	2 000 €	162 000 €	+60 000 €
Marise	1 000 €	1 000 €	
<b>Emprunt</b>		<b>280 000 €</b>	<b>=1750€/mois sur 15 ans</b>
<b>TOTAL</b>	<b>11 000 €</b>	<b>1 058 300 €</b>	

- Alain signe une convention d'occupation en jouissance sur le logt 2 avec autorisation de sous-location à Marise => Marise paye son loyer directement à Alain
- Théo & Aurore rembourse leur quote-part de prêt (176 170 € sur 15 ans), soit 1100€/mois, apportés sous forme d'augmentation de capital (SCI à capital variable)
- Le nouvel acquéreur achètera pour 60 000€ de parts sociales à Jean et remboursera 650€/mois en achat de parts sociales, ou sera locataire de gens (si pas d'apport)

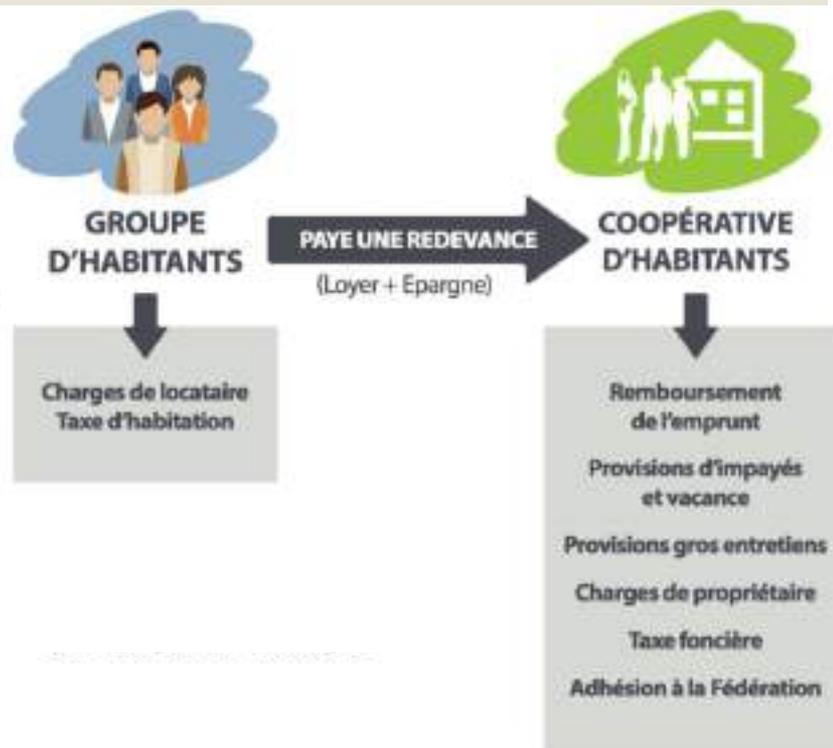


# La Coopérative d'habitants : principes



## En coopérative, on est :

- Collectivement propriétaire (parts sociales).
- Individuellement locataire (bail de location)
- Emprunt collectif remboursé par les loyers
- Gouvernance coopérative (1 pers = 1 voix).
- Non spéculation (parts sociales déconnectées du marché immobilier).





# La Coopérative d'habitants : principes

- Les habitants sont locataires à vie (pas d'accession progressive à la propriété individuelle). Le loyer peut éventuellement baisser après le remboursement de l'emprunt.
- L'apport des associés doit atteindre collectivement environ 20% du montant à financer, parfois d'avantage
- Possibilité de faire appel à des investisseurs extérieurs (cf. Cooplicot)
- Les habitants gardent le contrôle de la coopérative
- Possibilité d'entrer et de sortir facilement (sans passer devant le notaire) par achat / vente de parts sociales + rupture / signature du bail de location
- Le montage juridique et financier d'une coopérative d'habitants est complexe et les paramètres de réglage sont nombreux.



# Le montage financier de la Coopérative d'habitants (modèle Habicoop avec prêt PLS)

**Objectif : faire du logement abordable pour des personnes relevant du logement social**

- 80% d'emprunt / 20% de fonds propres (intégrant les subventions)
- Dans la plupart des coopératives, notamment en milieu urbain, l'emprunt se fait en PLS (prêt locatif social)
- Permet une TVA réduite (10%), une exo de taxe foncière (25 ans) et des prêts de longue durée (jusqu'à 50 ans) => mensualités faibles = loyers sociaux
- Nécessite un soutien de la collectivité (garantie d'emprunt) et un agrément préfectoral ou de l'aglo / la métropole pour faire du PLS
- Implique que les locataires soient éligibles à un logement social
- Les loyers sont plafonnés, ce qui est bien pour les locataires mais rend souvent le financement de la coopérative difficile (budget max à ne pas dépasser)
- Au moins 51% du financement de la coopérative doit relever du PLS



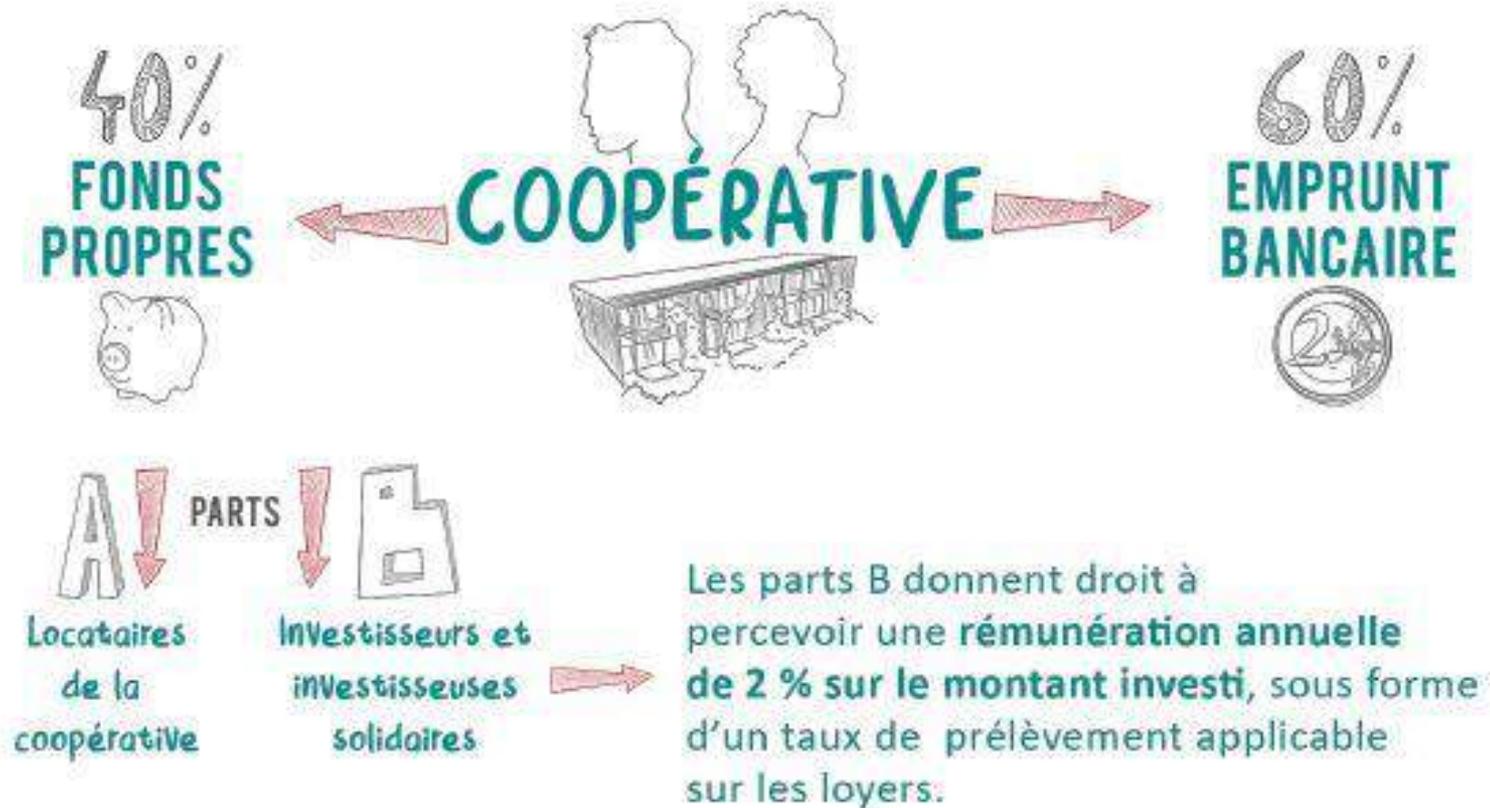
# Cooplicot, une coopérative d'habitant à Forcalquier



# Cooplicot, une coopérative d'habitant à Forcalquier

- Coopérative pour **16 logements sociaux** (loyer à 8€/m<sup>2</sup>/mois)
- Bâtiments neufs **construits par un organisme HLM** au sein d'un îlot de 42 logements
- **Achat des logements neufs** par la coopérative à l'organisme HLM en **VEFA**
- **Agrément préfectoral (DDT 04) mais pas de garantie** de la collectivité locale
- **Financement** : 1,5 M€ d'emprunt en PLS sur 30 ans et **900 000€ de fonds propres**
- Tous les habitants ont des parts sociales A (500€) qui leur donnent **le contrôle de la coopérative** (65% des voix)... mais ils manquent de fonds propres
- **Des investisseurs citoyens** ont des parts sociales B et **apportent l'essentiel du financement (891 000€)**
- **Un investissement sûr, rémunéré à 2% et pouvant être récupéré sous 3 mois.**
- **Une innovation juridique empruntée aux SCIA** a permis de contourner les obstacles liés à la rémunération des parts

# Cooplicot, une coopérative d'habitant à Forcalquier





# En conclusion

---

- Il faut être réaliste sur les moyens et se focaliser sur la faisabilité financière, qui prime dans le choix du montage juridique
- Chaque cas = un réglage spécifique (notamment un réglage financier)
- Parfois plusieurs statuts sont possibles pour le même cahier des charges, ce sont les détails qui font la différence
- Même si vous avez tout compris, ne pas sous-estimer le besoin d'un accompagnement spécifique... car le diable se cache dans les détails



## La SCIA - synthèse

<b>Propriété collective ?</b>	Propriété sociétaire
<b>Contrôle des mutations</b>	Oui, l'agrément des associés est prévu par les statuts
<b>Emprunt collectif</b>	Ce n'est pas l'objectif – mais possible dans un second temps pour des équipements ou travaux communs.
<b>Emprunts individuels</b>	<b>Oui. La société apporte une caution hypothécaire aux associés qui souhaitent emprunter</b>
<b>Besoins en fonds propres</b>	Au moins 20% par associé pour pouvoir emprunter
<b>Apports différents au départ mais rééquilibrage dans le temps</b>	Envisageable par le biais des comptes-courants d'associés
<b>A quel titre occupe-t-on son logement ?</b>	Attribution en jouissance de son lot
<b>Gouvernance</b>	Organisation relativement libre dans les statuts

La SCIA permet à chacun de financer son logement en mobilisant un emprunt individuel



## La SCI - synthèse

<b>Propriété collective ?</b>	Propriété sociétaire
<b>Cooptation des nouveaux associés</b>	Oui, l'agrément des associés est prévu par les statuts
<b>Emprunt collectif</b>	Possible pour le rachat d'un bien existant mais risqué (hypothèque du bien, caution personnelle des associés)
<b>Emprunts individuels</b>	<b>Non</b> : la banque ne peut pas prendre d'hypothèque car les associés emprunteurs ne sont pas propriétaires
<b>Besoins en fonds propres</b>	<b>Les SCI se financent en général essentiellement sur fonds propres</b>
<b>Apports différents au départ mais rééquilibrage dans le temps</b>	Oui, <i>via</i> les comptes courants d'associés
<b>A quel titre occupe-t-on son logement ?</b>	Occupation en jouissance pour les associés (par décision de l'AG) ou <i>via</i> un bail de location.
<b>Gouvernance</b>	Organisation relativement libre dans les statuts

La SCI permet de faciliter les solidarités de financement en interne et d'aller vite



# La Coopérative d'habitant - synthèse

<b>Propriété collective ?</b>	Propriété sociétaire
<b>Contrôle des mutations</b>	Oui, l'agrément des associés est prévu par les statuts
<b>Emprunts collectifs</b>	<b>Oui, en utilisant un prêt locatif social (PLS) : agrément préfectoral et garantie collectivité nécessaires</b>
<b>Emprunts individuels</b>	Non
<b>Besoins en fonds propres</b>	La Coop doit disposer collectivement d'au moins 20% de fonds propres pour pouvoir emprunter. Péréquations possibles entre associés
<b>Apports différents au départ mais rééquilibrage dans le temps</b>	A priori, non, mais ça dépend du réglage financier
<b>A quel titre occupe-t-on son logement ?</b>	bail de location ou jouissance coopérative (coop ALUR)
<b>Gouvernance</b>	logique coopérative (1 associé = 1 voix) <i>a minima</i>

La coopérative d'habitants permet d'intégrer du logement locatif social