
Synthèse juridique pour Habitats Participatifs - 2020 - L'écho du héron

Historique

<i>Version</i>	<i>Date</i>	<i>Modification effectuée</i>
<i>1.0.0</i>	<i>12/2020</i>	<i>Rédaction initiale du document</i>
<i>1.0.1</i>	<i>03/2021</i>	<i>MAJ actualités Société Civile d'attribution et TVA et corrections factuelles statuts juridiques</i>

Préambule

L'habitat participatif vient nécessairement avec son lot d'épreuves qu'il est nécessaire de dépasser collectivement. Les choix du modèle juridique et du modèle économique font partie des épreuves souvent les plus difficiles pour les collectifs d'habitants, tant ces choix regroupent des disciplines complexes et peu maîtrisées dans la vie civile.

Heureusement, de nombreux pionniers ont pu au cours des décennies précédentes défricher ce terrain, permettant aux nouveaux groupes de gagner un temps considérable et une compréhension accrue des possibilités.

Ce document de synthèse s'insère dans la continuité de ce partage de savoir, nécessaire à notre mouvement citoyen qui œuvre pour "l'habiter autrement".

Lorsque l'on s'intéresse aux questions juridiques, on se rend vite compte que les déclinaisons de modèles possibles sont nombreuses voire illimitées. Toutefois, certains grands axes peuvent être identifiés et servir de base à une réflexion commune plus détaillée.

La présente synthèse ne sera donc pas exhaustive sur le sujet mais s'évertuera à présenter des modèles qui tentent de protéger au mieux le collectif, de même que les individus qui le composent.

Sources

Pour réaliser cette synthèse, le groupe d'habitat participatif "L'écho du héron" s'est appuyé sur de nombreuses ressources capitalisées par d'autres groupes et acteurs de l'habitat participatif. Voici les principales sources utilisées que nous vous invitons à lire pour creuser le sujet :

- ["Guide juridique pour habitat alternatif" par Joris Danthon \(2020\)](#)
- [Livret sur les montages juridiques issue du livre "Les clés de l'habitat participatif" par Audrey Gicquel partagé en libre de droits sur le site de Habitat Participatif France \(2020\)](#)
- ["L'habitat participatif - Les divers statuts possibles" par Thierry Poulichot \(2018\)](#)
- [Présentation de la SAA - Guide réalisé par l'association Parasol 35 \(2020\)](#)
- [Classification juridiques réalisées par l'HP EcoRavie hébergé sur RelieToit \(2010\)](#)
- [Document de présentation "Les statuts juridiques d'un projet d'habitat participatif" réalisé par l'association Les Habiles \(2015\)](#)
- [Les montages juridiques et financiers de projets d'habitat groupés par Regain \(2013\)](#)
- [Article sur le site BigBangParticipatif \(2015\)](#)
- [Article sur le site loi-alur.fr \(2014\)](#)
- [Site de la fédération Habicoop](#)
- [Site de l'HP Ecoravie qui a partagé ses documents juridiques en CreativeCommons](#)

Les bases du juridique pour l'habitat participatif

Pourquoi est-ce nécessaire de se doter d'un statut juridique ?

Au départ d'un projet d'habitat participatif, il y a des individus qui se rassemblent et forment ainsi un "collectif". Les mois passent et ce collectif prend forme : choix d'un nom, construction du NOUS, façon de s'organiser, culture collective...

Toutefois, cet état plutôt "informel" ne suffit pas à susciter l'engagement des différents acteurs avec qui le collectif va être amené à dialoguer/travailler. Les mairies, les communautés de communes, les professionnels du juridique, du monde bancaire et du domaine de la construction se sentent plus sécurisés en travaillant avec "une personne morale" qui représente le collectif.

Cette personne morale, à travers ses statuts, et à travers le système juridique global dans lequel elle s'insère, permet de clarifier quels sont les interlocuteurs et comment sont réparties les responsabilités inhérentes à son activité.

En cas de problème, il devient ainsi possible de recourir au système judiciaire afin de résoudre une situation, et cela de façon plus simple que si le groupe n'était qu'à l'état de "collectif".

Autre besoin, cette fois-ci interne au groupe : celui-ci va être amené à manipuler des flux financiers afin d'atteindre ses objectifs. Pour sécuriser autant le collectif que les individus qui le composent, il devient préférable de se doter d'un cadre juridique plus formel.

Pour toutes ces raisons, les groupes d'habitats participatifs créent une personne morale. Celle-ci se concrétise à travers ses statuts et autres documents internes ainsi que par les différentes déclarations réalisées auprès des services publics pour communiquer sur son existence.

Qu'est ce qu'un statut juridique en France ?

Selon wikipédia, un statut juridique est : ["\[...\] un ensemble de textes juridiques qui règlent la situation d'un groupe d'individus \[...\]"](#).

Les textes qui constituent le statut sont issus pour la plupart du droit commun et du droit commercial, régis par les législations françaises et internationales. Au fil des siècles, les sociétés humaines se sont dotées d'un ensemble de législations permettant de créer des personnes morales dans des cadres plus ou moins stricts.

Un statut juridique s'appuie donc bien souvent sur un assemblage de textes juridiques existants et vient préciser certaines de ses particularités au sein de ses propres documents internes tels que "ses statuts".

Exemple pour le cas de la Société Civile Coopérative de Construction (SCCC) qui s'appuie notamment sur les textes suivants :

- décret n°78-704 du 3 juillet 1978, qui porte sur l'ensemble des sociétés dotées de la personnalité morale
- dispositions du titre IX du livre III du code civil, qui porte sur les sociétés civiles (soit les articles 1832 à 1873 de ce code)
- la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération
- chapitre 1er du titre III du livre II du code de commerce, qui porte sur les sociétés à capital variable (soit les articles L. 231-1 à L. 231-8 de ce code)

Faut-il choisir un statut ou plusieurs ?

Bien qu'il soit possible qu'un seul statut naisse et perdure sur l'ensemble du projet d'habitat participatif, il est courant que plusieurs statuts successifs soient utilisés selon les différentes phases du projet.

Par exemple, le groupe peut se doter d'une association pendant ses premières années d'existence, puis crée une SCCC¹ afin d'acheter le terrain et mener le projet de construction à son terme, pour ensuite se dissoudre en copropriété pendant la phase d'habitation.

Autre chose à savoir, il arrive qu'il soit pertinent de faire un mix entre plusieurs statuts qui coexistent donc en parallèle afin que l'ensemble des objectifs du groupe soient atteints.

Par exemple, le groupe peut créer une SCI² qui porte le projet d'habitat participatif, mais aussi une association pour animer le lieu et qui prend des parts au sein de la SCI lui donnant ainsi du pouvoir de façon plus ou moins importante selon ce qui est décidé. Il peut aussi (et c'est souvent recommandé) créer un ou plusieurs statuts juridiques pour les activités professionnelles de ses membres s'il y a lieu, permettant ainsi de les dissocier juridiquement de l'habitat tout en les mettant en lien via par exemple un bail de location ou via l'acquisition de parts sociales.

Quand faut-il choisir et créer son statut juridique ?

Il y a plusieurs phases dans un projet d'habitat participatif, qui peuvent d'ailleurs différer d'un projet à un autre.

Selon nous, il devient intéressant de créer une personne morale à partir du moment où le groupe commence à interagir avec des acteurs extérieurs (professionnels, mairie, communautés de communes...). Il n'est pas forcément nécessaire que cela soit la personne morale définitive. Bien souvent, une association est créée car rapide à créer et souple dans son fonctionnement.

¹ SCCC : Société Civile Coopérative de Construction

² SCI : Société Civile Immobilière

Ensuite, il est préférable que ce soit une personne morale qui achète le terrain sur lequel le projet va se construire. Bien qu'il soit possible pour une association (ou des individus) de signer un compromis de vente, on inclut alors une clause de substitution vers la personne morale qui portera le projet de construction. De ce fait, il est recommandé, quand cela est possible, de choisir à l'avance le statut juridique que le groupe souhaite utiliser pour la phase de construction, voire même de préparer les statuts de cette personne morale, ou encore de la créer en amont de l'achat.

L'obtention des permis d'urbanisme (permis d'aménager / permis de construire), est souvent incluse en tant que clause suspensive du compromis de vente (condition qui acte la vente uniquement si elle se réalise). La demande de permis d'urbanisme doit être déposée de préférence par la structure juridique si c'est elle qui porte la phase de construction (un transfert du permis est ensuite possible mais sous accord de la mairie).

Enfin, une fois la phase de construction immobilière terminée, le groupe continue son existence en phase d'habitation à travers un statut juridique. Celui-ci peut être, selon les statuts, le même que celui utilisé lors de la phase de construction. C'est à travers ce statut juridique que sont clarifiées la propriété des biens et du foncier ainsi que la façon dont sont gérés les communs s'il y a lieu. De nouveau, il est possible d'associer à ce statut juridique une association, à qui on délègue l'animation des lieux et qui peut même intégrer des membres extérieurs aux habitants dans une démarche d'animation territoriale.

Concrètement, choisir, rédiger et déclarer son statut juridique, comment est-ce que cela peut se passer ?

Choisir :

- Un ou plusieurs membres du groupe se forment sur le sujet et transmettent leurs savoirs au reste du groupe
- Le groupe explore quels sont ses besoins, ses capacités et ses valeurs afin de choisir l'outil juridique le plus adapté. Le mot "outil" est ici un bon synonyme, car il s'agit de choisir l'outil le plus adapté (le ou les statuts juridiques) au groupe et non pas de faire rentrer le groupe dans un cadre sous la contrainte
- Le groupe explore éventuellement son rapport à l'argent et à la propriété car ces deux sujets sont assez cruciaux dans le choix du statut juridique
- Le groupe peut, s'il le souhaite, se faire accompagner de professionnels et associations pour mener à bien cette réflexion
- Le groupe choisit de s'orienter vers l'axe juridique qui lui semble le plus adéquat (voir les trois grands axes définis dans la seconde partie de ce document), puis précise son choix ensuite via le ou les statuts spécifiques qu'il souhaite utiliser

Rédiger :

- Le groupe évite de partir d'une feuille blanche pour écrire ses propres documents juridiques. Il s'approprie plutôt les statuts d'autres groupes ayant choisi une forme juridique similaire. Soit en les contactant directement ou via des visites portes-ouvertes, soit par le biais de leur site internet s'ils ont mis leurs documents à disposition, soit par les structures associatives de l'habitat participatif pour être mis en lien
- Une partie du groupe commence à rédiger un premier jet des statuts et autres documents juridiques conjoints s'il y a lieu. Puis soumet au groupe son travail pour relecture, clarification et amendement afin d'aboutir à une version plus définitive
- Le groupe peut choisir de remplacer le vocabulaire juridique par un vocabulaire plus abordable pour les non initiés. Le domaine du droit à son propre vocabulaire ésotérique qu'il n'est pas forcément nécessaire d'utiliser partout
- Le groupe fait appel s'il le souhaite (et cela est recommandé) à un professionnel du juridique afin de valider la conformité des documents rédigés, engageant ainsi légalement sa responsabilité professionnelle. Ainsi, il évite de découvrir plus tard en plein conflit éventuel que certaines des clauses de ses documents juridiques ne sont pas conformes à l'ordre public³ rendant ainsi ces clauses caduques (non applicables)
- Le groupe peut aussi choisir de déléguer entièrement ce travail à un professionnel contre rémunération financière tout en étant acteur sur une partie des choix qui sont faits

Déclarer :

- La procédure de déclaration diffère légèrement selon les statuts, on retrouve quand même de nombreuses similarités d'un statut à l'autre
- Dans la quasi-totalité des cas, il incombe au groupe d'ouvrir un compte bancaire pour la future personne morale sur lequel les membres du groupe, futurs associés, doivent déposer leurs apports en numéraire (leur argent). Ce compte est "bloqué" tant que les statuts ne sont pas formellement déclarés
- L'ensemble des membres du groupe doivent signer les statuts, devenant ainsi "associés". Cette formalité peut se faire uniquement entre les membres, on parle alors "d'acte sous seing privé" ou devant notaire, on parle alors "d'acte authentique"
- S'en suit une procédure de déclaration auprès de plusieurs organismes et institutions que le groupe peut déléguer ou non au notaire, par exemple :
 - Publication d'un avis de constitution dans un journal d'annonces légales
 - Demande d'immatriculation auprès du CFE (Centre de Formalité des Entreprises)
 - Enregistrement des statuts auprès du service des impôts

³ L'ordre public est l'état social correspondant à la tranquillité, la sécurité et la salubrité publiques. Une norme d'ordre public est une règle impérative que les parties ne peuvent écarter

- Rédaction du Registre des Bénéficiaires Effectifs (RBE) à déposer au niveau du tribunal de commerce
- Déblocage du compte bancaire de la société

Et les professionnels du juridique dans tout ça ?

Choisir sa forme juridique n'est pas un travail mineur pour le groupe. Le sujet est complexe, et comme tout sujet complexe, il n'est pas forcément "compliqué" mais nécessite de passer du temps à le décortiquer pour mieux le comprendre et prendre ainsi des décisions avisées.

Les supports réalisés par les autres groupes d'habitat participatif tel que celui-ci et les ouvrages réalisés par les acteurs du monde de l'habitat participatif sont d'une grande aide pour avancer dans la jungle que représente ce sujet.

Toutefois, les professionnels du juridique, tels que les notaires et les avocats, restent des interlocuteurs à privilégier dans le processus de choix et de déclaration de la personne morale. Il est possible de se passer d'eux pour choisir son statut, il est possible de se passer d'eux pour rédiger ses statuts et il est même possible de se passer d'eux pour déclarer ses statuts (on parle alors d'un "acte sous seing privé" plutôt que d'un "acte authentique").

Le groupe peut ainsi décider à quel niveau il souhaite être accompagné par des professionnels, contre financement bien sûr.

Déléguer entièrement le choix, la rédaction et la déclaration des statuts à un professionnel est possible. C'est évidemment l'option la plus coûteuse puisque l'on délègue ainsi la quasi-totalité du travail. De plus, à moins de trouver un professionnel militant / intéressé par l'habitat participatif, il sera souvent proposé au groupe une forme juridique peu ambitieuse telle qu'une simple copropriété plus connue des notaires.

C'est pourquoi, nombreux sont les groupes qui délèguent le travail de recherche et de transmission des savoirs à quelques-uns de leurs membres afin d'aider le groupe à choisir et à pré-rédiger les statuts de la future personne morale. Ils font ensuite appel à un professionnel du juridique pour valider la conformité de leurs documents (rendant ainsi responsable devant la loi ce professionnel). Ils délèguent ou non le fait de réaliser les déclarations nécessaires à la création du statut juridique.

Enfin, il faut savoir qu'au cours de ces dernières années, un nouveau métier d'accompagnateur de groupe d'habitat participatif s'est créé, dont les prestations sont souvent regroupées sous l'appellation d'Assistances à Maîtrise d'Usage (AMU). Ces professionnels, bien que non compétents en droit comme peuvent l'être les notaires (à moins qu'ils exercent les deux métiers en même temps ce qui peut arriver), ne pourront pas prendre de responsabilité concernant la conformité des statuts. Cependant, ils pourront être d'une grande aide dans le choix et la rédaction de ces derniers, de par leur

expérience souvent plus poussée que celle d'un professionnel du juridique qui n'a pas eu à traiter de dossier relatif à l'habitat participatif.

Pour trouver un professionnel du juridique compétent sur l'habitat participatif, nous recommandons de se rapprocher des structures associatives existantes sur le territoire français (tel que Habitat Participatif France, ses déclinaisons régionales et départementales, le mouvement "Oasis en tous lieux" ou encore, le réseau national des professionnels accompagnateurs de projets d'habitat participatif - RAHP). Une autre solution peut être de demander directement à des groupes existants avec qui ils ont traité leurs affaires juridiques.

Quel statut pour quel habitat ?

Préambule

Vous trouverez au sein d'autres sources et notamment celle que nous avons citées en début de document, des tableaux comparatifs des différents statuts juridiques. Vous trouverez aussi des explications sur les fonctionnements de chacun d'entre eux. Nous recommandons d'ailleurs le très bon livre de Joris Danthon "*Guide juridique pour habitats alternatifs*" qui nous semble actuellement être le plus abouti à ce sujet dans la bibliographie française.

Malgré toute cette documentation existante, nous estimons que les clés de lecture choisies pour aborder le sujet du juridique sont, dans ces autres travaux, trop souvent ardues pour les non initiés. Ils demandent de nombreuses heures de lectures réparties sur plusieurs jours, voire plusieurs semaines afin que le cerveau assimile tout ça avant d'en dégager les éléments essentiels au choix du statut juridique.

C'est pourquoi nous tentons une autre approche, à travers le présent document, en regroupant les statuts juridiques possibles dans trois axes juridiques majeurs, permettant ainsi d'aborder le sujet à travers une couche de compréhension intermédiaire.

De plus, nous ajoutons un axe de lecture supplémentaire au sujet, en développant le raisonnement pour chaque différenciation majeure entre les axes juridiques plutôt que de se contenter d'un seul axe de lecture qui favoriserait une approche statut par statut ou du type "comment fait tel habitat participatif". Nous espérons ainsi aider les groupes en réflexion dans leurs choix de statuts juridiques en leur faisant gagner des heures de travail. Toutefois, il n'y a pas de secret, pour réussir à traverser cette épreuve collective, il va falloir y travailler activement.

Vous ne trouverez pas dans nos travaux des explications détaillées sur chacun des statuts juridiques car nous avons considéré que cela avait déjà été réalisé dans d'autres sources, notamment le livre cité plus haut. Toutefois, vous devriez avoir une bonne compréhension de leurs fonctionnements généraux de par l'axe juridique dans lequel nous les avons classés et de par les explications détaillées accompagnant chaque différence.

Trois grands axes juridiques possibles

Comme indiqué en préambule, nous faisons le choix de vous présenter trois grands axes juridiques dans lesquels nous avons classé les statuts juridiques et leurs options qui nous semblent les plus pertinentes. La liste n'est pas forcément exhaustive, car nous l'avons volontairement filtrée à partir du biais subjectif suivant : trouver les statuts et leurs options qui protègent au mieux le collectif et les individus qui le composent dans une logique

d'habitat participatif.

Cela se fait parfois au détriment d'autres critères, comme celui de la "simplicité", de la corrélation entre moyen financier et pouvoir, ou encore d'une balance plutôt en faveur de la résilience du collectif que de la liberté individuelle.

Vous trouverez un complément d'explication pour chaque statut écarté en dessous du tableau.

Axes juridiques	Statuts et leurs options
Propriétés individuelles et quote-part commun	<ul style="list-style-type: none"> ● SCCI puis division foncier créant ainsi une ASL* ● SCCI puis division foncier créant ainsi une Copropriété* ● SCCC puis dissolution en Copropriété* ● *: avec : <ul style="list-style-type: none"> ○ syndicat coopératif non externalisé (syndicat bénévole, présent dès la loi de 1965 sur les copropriétés) ○ l'ensemble des copropriétaires sont membres du syndicat de copropriété ○ inscrire au règlement de copropriété que la destination des parties communes est vouée à une démarche citoyenne d'habitat participatif ○ associer à la copropriété une association pour gérer l'animation du lieu via un cadre juridique plus souple que celui de la copropriété (délégation de pouvoir) ○ réaliser un pacte civil entre les copropriétaires pour contraindre chacun d'entre eux à informer ses voisins en cas de volonté de vendre, possibilité de préemption, délai pour trouver un remplaçant qui soit dans la même démarche, voire limitation de la spéculation immobilière (attention, ce pacte ne constitue pas une obligation solide au sens juridique, mais uniquement morale car les droits liés à "la propriété" en France sont fortement protégé)
Propriété semi-collective et quote-part commun	<ul style="list-style-type: none"> ● SAA avec attribution du logement en jouissance ● SCIA avec attribution du logement en jouissance ● SCCC avec attribution du logement en jouissance ● SCIAPP

Propriété collective et droits d'usage	<ul style="list-style-type: none"> ● SCH ● SAS* ● SCCI* ● SCCIL* ● SCIC ● * : Loi 47 Coopérative à capital variable et responsabilité limité
--	--

Lexique pour vos recherches :

- ASL : Association Syndicale Libre
- SCCI : Société Civile Coopérative Immobilière
- SCCIL : Société Civile Coopérative Immobilière de Location
- SCIA : Société Civile Immobilière d'Attribution
- SCCC : Société Civile Coopérative de Construction
- SAS : Société par Actions Simplifiées
- SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif
- SAA : Société d'Attribution et d'Autopromotion
- SCH : Société Coopérative d'Habitants

Ne sont pas évoqués dans ce tableau par choix subjectif les statuts suivants :

- L'indivision : pas vraiment un statut juridique en tant que tel, plutôt un état de fait lorsque rien n'est décidé sur un bien existant duquel plusieurs personnes font usage
- L'association loi 1901 : non évoquée en tant que statut principal de l'habitat participatif car ne permettant pas aux habitants de récupérer l'argent investi en partant
- Copropriété simple : en comparaison avec une copropriété utilisant l'ensemble des options évoquées ci-dessus. Car nous pensons que ces options vont vraiment dans le sens d'une démarche d'habitat participatif, ne pas les suivre pour tout ou en parti rend moins résilient le projet collectif au détriment de la liberté individuelle
- ASL simple : parce que l'ensemble des options évoquées vont vraiment dans le sens d'une démarche d'habitat participatif, ne pas les suivre pour tout ou en parti rend moins résilient le projet collectif au détriment de la liberté individuelle
- SCI (Société Civile Immobilière) : régulièrement utilisé dans le cadre de l'habitat participatif mais nous lui préférons sa version Coopérative⁴ avec un C en plus dans le sigle (SCCI), pour ce qu'apporte la philosophie du mouvement coopératif qui l'accompagne
- Les sociétés d'attribution avec comme vocation une attribution en propriété privée (sur ces statuts, il est possible de choisir entre une attribution en propriété privée

⁴ <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000684004/2020-11-25/>

ou en jouissance), telles que la SAA et la SCIA. Dans ce cas, elles sont dissoutes en copropriétés lors de l'état d'achèvement des travaux. Si c'est la finalité que souhaite atteindre le groupe, alors nous leur préférons la variante SCCC puis Copropriété car le SCCC permet de même que pour la SAA/SCIA de porter la phase de construction collectivement mais avec une gouvernance plus coopérative (1 personne = 1 voix) et une plus grande flexibilité (pas besoin d'État Descriptif de Division (EDD) pour être créée)

Tableau comparatif des trois grands axes juridiques

Vous remarquerez que le nom que nous avons choisi pour chacun de ces grands axes juridiques évoque à qui va la propriété lors de la phase d'habitation. La raison à cela est que c'est à partir de ce critère que se décline la plupart des différences d'un statut à un autre.

Voici quelques explications sur le choix de ces noms :

- **Propriétés individuelles et quote-part commun** : l'habitat participatif est divisé en plusieurs propriétés réparties entre les habitants. Chaque droit de propriété comprend une quote-part des communs impliquant droits et devoirs pour son propriétaire
- **Propriété semi-collective et quote-part commun** : l'habitat participatif est possédé collectivement par la société collective et non directement par ses associés-habitants. Nous sommes donc bien dans le cas d'une propriété dite "collective" ce qui constitue un avancé sociale certaine pour "l'habiter autrement". Ainsi, il fait sens, d'assimiler cet axe juridique à l'axe juridique suivant, notamment quand il s'agit de réaliser des études statistiques.
Toutefois, les associés-habitants possèdent un droit de propriété indirect sur leur habitation et ses quote-parts communs affectés. Cela leur donne ainsi des droits plus étendus sur leur habitat que dans l'axe juridique suivant.
Il est à noter aussi, que le droit Français est très protecteur en ce qui concerne les droits sur la "propriété privée", et permet ainsi à un habitant en conflit de faire "sortir" son logement de la propriété collective en cas de passage devant un tribunal. Limitons toutefois cette crainte, car des mécanismes existent afin de limiter cette défaillance collective, en inscrivant par exemple aux statuts que le foyer qui fait sortir son habitation de la propriété collective doit payer la différence de plus-value immobilière *s'il y en a une* à la société collective (il devient alors plus rentable de vendre en gardant le caractère collectif).
Pour ces raisons, nous avons choisi de nommer cet axe juridique : "Propriété semi-collective", ce qui pourrait être jugé *négatif* au regard du fait qu'elle est belle et bien "collective". C'est pourquoi nous espérons néanmoins que les précédentes justifications vous amèneront à garder cette notion importante à nos yeux en tête
- **Propriété collective et droits d'usage** : l'habitat participatif est possédé exclusivement par la société collective. Les habitants-associés accèdent à leurs logements par un mécanisme proche de la location tout en gardant un pouvoir de décision sur le devenir de l'habitat participatif par leur qualité d'associé

Le tableau de synthèse qui suit est plus à utiliser comme un outil vous permettant de mieux vous situer dans votre apprentissage et de structurer votre pensée, que comme un outil de positionnement qui se suffirait à lui-même. En effet, il sera nécessaire de creuser

ce qui se cache derrière chaque case afin de comprendre les impacts concrets que cela aurait sur le groupe. C'est d'ailleurs l'objet de la partie suivante.

	Propriétés individuelles et quote-part commun	Propriété semi-collective et quote-part commun	Propriété collective et droits d'usage
De quoi est propriétaire l'individu ?	De son logement, d'une part de foncier et d'une part des communs	De parts dans la société qui ont la valeur de son logement, de sa part de foncier et de sa part des communs	De parts dans la société d'une valeur souvent peu élevée (1 à 10% du logement en général) et est locataire / coopérateur de son logement
Financement	Individuel	Individuel	Apports individuels mais financement collectif
Montant minimum nécessaire pour entrer dans l'habitat participatif	100% de la valeur de [l'habitation + quote-part communs + quote-part foncier]	100% de la valeur de [l'habitation + quote-part communs + quote-part foncier]	Entre 1 et 30% de la valeur de [l'habitation + quote-part communs + quote-part foncier]
Capitalisation en sortie de projet	Revente de son bien immobilier + foncier + parts communs	Revente de ses parts sociétaires à la valeur de son bien immobilier + foncier + parts communs	Revente de ses parts sociétaires (même prix qu'en entrant par défaut) + récupération du montant de son compte-courant d'associé (montant prêté à la société)
Non-spéculation immobilière	Possible via un pacte civil entre co-propriétaires (mais non contraignant juridiquement)	Possible via un pacte d'associé entre associés	Possible car l'individu ne possède pas de droit direct sur le bien immobilier

Héritage et transmission	Transmission classique d'un bien immobilier	Transmission des parts de la société. Agrément nécessaire des autres associés pour faire usage de l'habitation. Revente possible des parts, mêmes règles que du vivant du propriétaire initial	Transmission des parts de la société. Non usage du logement car l'associé était seulement locataire / coopérateur de son logement. Revente possibles de parts, mêmes règles que du vivant du propriétaire initial
Complexité de la comptabilité pendant la vie de la structure juridique	Complexe pendant la phase de chantier si portée par la société. Simple pendant la phase d'habitation car le financement a été individuel et seul reste l'entretien des communs	Complexe pendant la phase de chantier si portée par la société. Simple pendant la phase d'habitation car le financement a été individuel et seul reste l'entretien des communs	Complexe, car le financement est collectif et donc porté par la société. L'usage d'investisseurs extérieurs est courant en plus des banques. Il est nécessaire de suivre l'évolution des comptes-courants d'associés. La société perçoit des loyers mensuellement. Tous travaux importants passent par la société y compris pour les habitations
Qui construit ?	Collectif si passage par une SCCC. Individuel si usage d'une SCCI pour simplement diviser le foncier et les biens existants	La société porte la maîtrise d'ouvrage et peut déléguer sa maîtrise d'oeuvre si les habitants le souhaitent	La société porte la maîtrise d'ouvrage et peut déléguer sa maîtrise d'oeuvre si les habitants le souhaitent
Auto-construction	Possible	Possible	Possible contre rétribution en

			compte-courant d'associé par exemple
Travaux dans le logement	Réalisable sans besoin de l'accord des autres copropriétaires et financement par le propriétaire	Réalisable sans besoin de l'accord des autres associés et financement par le propriétaire des parts sociales associées au logement	De même que dans une location, les travaux sont financés et menés par le propriétaire qui est en l'occurrence la société collective
Contrôle des entrées / sorties	Contrôle des entrées / sorties possible uniquement si pacte civil signé par l'ensemble des copropriétaires (mais juridiquement faible en cas de passage devant un tribunal)	Possible par défaut dans les statuts. La société possède un délai pour trouver un remplaçant et peut proposer une autre personne que celle trouvée par le sortant si elle le souhaite	Entièrement sous contrôle des associés car le bien immobilier est la propriété exclusive de la société. L'individu étant locataire, il ne fait que rompre son contrat de location selon les délais contractuels.
Résidence principale et location	Pas de possibilité de contrôle sur ce sujet via la copropriété/ASL en dehors d'un pacte civil (juridiquement faible en cas de passage devant un tribunal)	Les règles relatives à ce sujet doivent être mentionnées dans les statuts	Les règles relatives à ce sujet doivent être mentionnées dans les statuts
Gouvernance	1 personne = 1 voix possible grâce au statut de syndicat coopératif + le fait que tous les copropriétaires soient membres du syndicat, sinon voix au prorata des quotes-parts	1 personne = 1 voix possible si choix d'ajout du statut Coopératif au statut classique de SCIA / SAA, sinon voix au prorata de la valeur de ses parts (sur les sujets financiers, pour les autres	1 personne = 1 voix possible si coopérative, sinon voix au prorata de la valeur de ses parts (sur les sujets financiers, pour les autres sujets, possibles de faire selon des règles

	possédées par chaque foyer	sujets, possibles de faire selon des règles choisies dans les statuts)	choisies dans les statuts)
--	----------------------------	--	----------------------------

Détails pour chaque critère selon les axes juridiques (version plus détaillée que le tableau de synthèse)

Dans cette partie, nous détaillons ce qui d'après nos recherches différencie chaque axe juridique critère par critère. Nous espérons ainsi vous permettre d'intégrer suffisamment de savoirs essentiels pour mener la discussion avec votre groupe en vue de s'orienter vers un des grands axes juridiques que nous avons définis.

Nous précisons aussi l'impact de chaque critère pour comprendre les enjeux du choix.

Détails pratiques : les titres de la première colonne du tableau de synthèse vous permettent de facilement naviguer jusqu'à la sous-partie correspondante de cette partie, et vous pouvez remonter facilement dans le tableau sur la ligne de synthèse correspondante via le lien "retour tableau" en bout de chaque titre de cette partie.

Dans cette partie chaque axe juridique est renommé synthétiquement de cette façon :

- Propriétés individuelles et quote-part commun : individuelles
- Propriété semi-collective et quote-part commun : semi-collective
- Propriété collective et droits d'usage : collective

De quoi est propriétaire l'individu ? ([retour tableau](#))

Le montage d'un projet d'habitat participatif se fait nécessairement sur un terrain (aussi appelé "foncier"). Il implique des bâtiments d'habitation et bien souvent, des communs pouvant aller d'un simple chemin d'accès, à un bâtiment collectif multi-fonctions. Tous ces éléments matériels ont une valeur économique et sont rattachés à un propriétaire (physique ou moral). Par propriété on entend "Fait de posséder en propre ; droit de jouir et de disposer de biens".

Selon les statuts juridiques, l'individu, membre du projet, n'est pas "propriétaire" des mêmes biens. A partir de ce fait, découlent des droits et des devoirs différents pour les membres et pour la structure juridique collective.

Voici les principaux types de possessions que peuvent avoir les membres d'un projet d'habitat participatif :

- Propriétaire d'un foncier et d'une habitation : c'est de la propriété immobilière classique comme on la retrouve en majorité dans notre société

- Propriétaire d'une quote-part des communs : lorsque la propriété est partagée entre plusieurs personnes, il est courant de parler de "quote-part" sur cette propriété. Cette quote-part peut être équitablement répartie entre le nombre de membres du projet, ou selon d'autres critères comme le prorata de m² ou encore le nombre de parts sociales possédées dans la société collective (argent investi). C'est un système utilisé notamment dans les co-propriétés et donc relativement connu. Le fait de posséder cette quote-part donne des droits au propriétaire qui sont toutefois limités par le cadre collectif (tel qu'un règlement de co-propriété par exemple) ainsi que des devoirs (comme de participer financièrement à l'entretien de ces communs par exemple).
- Propriétaire de parts sociales de la société collective : afin que chaque membre d'un groupe d'habitat participatif soit en partie propriétaire de la société collective qui est créée, on passe habituellement par l'obtention d'au moins une "part sociale" par membre. Les parts sociales ont une valeur et accordent un ensemble de droits (un droit de vote par exemple) et de devoirs à leur propriétaire (participation financière par exemple). Il est possible de revendre ses parts selon les conditions des statuts de la société, qui tentent la plupart du temps de trouver le bon équilibre entre protection de l'aventure collective et protection des droits de l'individu sortant.
- Propriétaire d'un compte-courant d'associé : afin de financer le projet d'habitat participatif, il est possible de recourir à un mécanisme de prêt entre les associés et la société collective. Lorsqu'un associé prête de l'argent à la société, il peut le faire via ce mécanisme de compte-courant d'associé. Le compte-courant d'associé n'a pas forcément d'existence autre que comptable au niveau bancaire. On garde généralement un historique du montant et de sa fluctuation en amendant un document contractuel entre l'associé et la société définissant les conditions d'engagement réciproque sur ce mécanisme de compte-courant d'associé. Ainsi, l'associé possède en quelque sorte un "titre de dette". Toutefois les règles de remboursement sont plus souples qu'un prêt classique et l'associé est solidaire de la société en cas de faillite de cette dernière. Concernant ce dernier point, il est à tempérer dans le cas de l'habitat participatif car tant que la société possède des biens immobiliers, elle peut en cas de faillite ou de cessation d'activité revendre ses biens afin de rembourser ses associés (qui passent toutefois en dernier par rapport à des investisseurs extérieurs si jamais il n'y a pas assez pour rembourser toutes les créances de la société).

Enfin, on peut distinguer "propriété" et "droits d'usage", il n'est pas forcément nécessaire d'être propriétaire d'un bien pour l'utiliser, c'est le cas par exemple du classique mécanisme de "location". On retrouve d'ailleurs cette mécanique dans l'axe juridique que nous avons nommé "Propriété collective et droits d'usage" dans lequel l'habitant est souvent "locataire"

de son logement tout en étant propriétaire d'au moins une part sociale de la société collective.

Le sujet de la "propriété" est éminemment politique et reflète donc en partie les valeurs du groupe.

Différences sur ce critère entre les 3 axes juridiques :

- Individuelles :

- Montage SCCI puis Copropriété/ASL : Au départ, une SCCI, dont chaque membre est idéalement associé, achète et donc possède le terrain avec ses éventuels bâtiments. Une division du bien immobilier est ensuite réalisée et chaque "lot" est revendu aux associés en tant qu'individu qui devient alors propriétaire de son logement et d'une part de foncier associée s'il y a lieu. De plus chaque copropriétaire possède une quote-part des "communs", qui sont définis selon le règlement de copropriété/ASL
- Montage SCCC puis Copropriété : Au départ, une SCCC, dont chaque membre est associé, achète et donc possède le terrain avec ses éventuels bâtiments. Elle garde la propriété pendant toute la phase de construction. Les membres, eux, sont donc uniquement propriétaires de parts de la société pendant cette phase, à valeur équivalente de leur apport initial, ainsi qu'une valeur en compte-courant d'associé (similaire à un prêt réalisé à la SCCC) de la valeur des appels de fonds auxquels ils répondent quand la société leur en fait la demande au fur et à mesure de l'avancée des travaux. Une fois l'état d'achèvement des travaux prononcé (via une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, appelée DAACT), chaque associé de la SCCC devient propriétaire de son habitation, d'une part de foncier associée s'il y a lieu et d'une quote-part des communs définie par le règlement de copropriété/ASL.
- **Semi-collective** : Une société d'attribution, dont chaque membre est associé, achète et donc possède le terrain avec ses éventuels bâtiments. Elle réalise les travaux nécessaires pour l'ensemble de ses associés grâce à des appels de fonds réalisés vers les associés. C'est la société qui garde la propriété du foncier, des biens immobiliers et des communs tout au long de l'opération, y compris après la fin des travaux (on dit dans ces cas-là qu'elle perdure après l'achèvement des travaux). Chaque associé est propriétaire de parts sociales dont la valeur cumulée est équivalente à leur investissement financier ayant permis de construire le logement qu'il occupe, ainsi qu'à la quote-part de foncier et de communs associée. Les parts sont juridiquement liées au logement dans les statuts de la société ce qui par ce biais donne des droits au propriétaire des parts sur le logement en question.
- **Collective** : Une société, dont chaque membre est associé, achète et donc possède le terrain avec ses éventuels bâtiments. Elle réalise les travaux nécessaires afin

d'avoir les bâtiments qu'elle pourra louer à d'autres personnes physiques ou morales qu'elle. Comme dans l'axe juridique précédant, c'est la société qui possède l'ensemble des propriétés matérielles immobilières (foncier / bâtiment) tout au long de la vie du projet. La logique de ce type d'opération vise ensuite à louer les habitations, généralement aux associés de la société via un bail de location. Un mécanisme de parts sociales de plusieurs types est souvent mis en place, par exemple des parts sociales dites de "type A" pour les associés habitants et des parts sociales dites de "type B" pour les associés investisseurs. Les associés possèdent donc des parts sociales de la société et éventuellement une valeur en compte-courant d'associé si ce mécanisme est utilisé afin de financer le projet.

Financement ([retour tableau](#))

Pour se concrétiser, le projet d'habitat participatif passe par l'acquisition de fonciers et de biens immobiliers afin de constituer les logements des habitants et les éventuels bâtiments / salles communes. Pour acquérir ces biens, il sera nécessaire de monter un plan de financement. Ce plan de financement est influencé par le choix du statut juridique, ou plutôt, le choix du mode de financement influence le choix du statut juridique.

Pour financer leur projet, les habitants vont souvent devoir recourir à des financements extérieurs à leurs fonds propres car le prix de l'immobilier correspond la plupart du temps à des années d'épargne. Or, il est difficile de se constituer une épargne couvrant la totalité du projet tout en payant un loyer, c'est pourquoi nombreux sont ceux qui s'endettent.

Les méthodes de financement possibles ne sont pas toutes envisageables selon les membres du projet, certains possèdent de l'épargne, un bien immobilier existant, une famille proche qui peut aider, des revenus confortables, une stabilité contractuelle en terme de travail, un héritage... et certain, n'ont rien de tout ça ! Il va donc falloir explorer les capacités financières des membres du groupe qui pourraient se révéler plus ou moins hétérogènes.

Il s'agit ensuite de déterminer si une solidarité financière entre les foyers est nécessaire et désirée, ou si le groupe souhaite que cela reste l'affaire de chaque foyer de trouver ses financements. En découle deux grandes façons de financer le projet :

- Soit chaque foyer finance lui-même sa part correspondant à son logement et sa quote-part de foncier et de commun
- Soit la recherche de financement est portée collectivement par la structure juridique collective. Dans cette option, il faut savoir que les prêts sont portés par la structure juridique, mais qu'il est quand même quasi-nécessaire que chaque foyer mobilisent ses propres apports afin d'atteindre environ 20% du montant global pour espérer trouver des financements extérieurs

Dans tous les cas, il conviendra de mettre en adéquation les capacités financières du groupe à ses ambitions.

Au-delà des méthodes de financement plus classiques telles que le prêt bancaire ou le recours à des investisseurs particuliers, il est possible de rechercher des financements auprès d'organismes d'intérêt général. Selon votre projet et ses caractéristiques en termes d'innovation sociale et écologique, des fondations ou des institutions publiques pourraient vous aider à financer une partie de votre projet. Pour une fois que ça a du bon d'être en avance sur son temps, autant essayer d'en profiter.

Enfin, il faut savoir que le financement des communs posent parfois des difficultés. C'est notamment le cas lorsqu'un bailleur social est associé au projet, car ces derniers voient ces espaces communs comme des espaces "superflus" / "non nécessaires" au regard de leur budget très serré. C'est parfois le cas aussi avec le monde bancaire, qui est prêt à financer de l'habitat mais moins des espaces communs. Il est possible de réussir à faire passer ces communs comme des annexes de l'habitation (local à vélo, coin vert, coursive, salles techniques...) mais selon l'ampleur des communs cette stratégie reste limitée. Il devient alors nécessaire de "convaincre" ou de faire appel à d'autres types de financement, voire à de l'auto-construction pour réduire les coûts. Enfin, le cas se pose aussi parfois pour les projets à l'initiative ou faisant intervenir un promoteur immobilier, car ceux-ci sont soumis à des budgets plafonnés par les institutions publiques locales.

Différences sur ce critère entre les 3 axes juridiques :

- **Individuelles** : Chaque foyer réalise son propre plan de financement en mobilisant les ressources de son choix. Selon la structure envisagée, il financera la construction / rénovation en direct ou répondra aux appels de fonds réalisées par la société collective
- **Semi-collective** : Chaque foyer réalise son propre plan de financement en mobilisant les ressources de son choix. Il répondra aux appels de fonds réalisés par la société collective
- **Collective** : Le plan de financement est porté par la structure juridique collective qui s'endettera donc probablement auprès d'acteurs extérieurs (banques ou investisseurs principalement). Chaque foyer doit toutefois apporter des fonds financiers, qui ne doivent pas nécessairement être équivalents, mais qui doivent approcher environ 20% du montant global de l'opération, afin que la recherche de financement extérieur soit facilitée, voire débloquée

Montant minimum nécessaire pour entrer dans l'habitat participatif ([retour tableau](#))

La question du montant minimum nécessaire pour entrer dans l'habitat participatif est intimement liée à la stratégie de financement choisie. Si le financement est individuel, alors

seuls les foyers avec d'important fonds propres et/ou la capacité de faire appel à des prêts bancaires pourront rejoindre l'habitat participatif. En revanche, dans le cas d'un financement collectif, il est plus simple de réaliser une solidarité financière éventuelle entre les foyers et l'apport demandé pour entrer dans le projet est souvent beaucoup plus abordable.

L'accès aux logements pour tous relève d'une démarche militante que certains groupes choisissent de mettre en avant.

Cette question du montant devient d'autant plus importante dans le cas de logements en zone urbaine et métropole car la spéculation immobilière est de mise. Ainsi, il arrive que des habitats participatifs se "gentrifient" avec le temps (ne deviennent accessibles qu'aux classes les plus riches de la population).

Différences sur ce critère entre les 3 axes juridiques :

- **Individuelles** : Il est nécessaire pour le foyer entrant d'apporter la valeur de l'habitation qu'il va occuper ainsi que celle d'une quote-part du foncier et des communs. Soit souvent entre 100 000 et 400 000€ selon les types de logements et les prix du secteur géographique
- **Semi-collective** : Il est nécessaire pour le foyer entrant d'apporter la valeur des parts sociales du sortant qui correspondent elles à la valeur de l'habitation qu'il va occuper ainsi que celle d'une quote-part du foncier et des communs. Soit souvent entre 100 000 et 400 000€ selon les types de logements et les prix du secteur géographique
- **Collective** : Il est nécessaire pour le foyer d'acquérir au moins une part sociale de la société collective. Le montant de la part sociale peut varier d'un montant extrêmement bas à plusieurs milliers d'euros selon les projets (de 1€ à 30 000€ dans la plupart des cas). Il est parfois nécessaire pour le foyer d'apporter des fonds qu'il placera en compte-courant d'associé (prêt à la société collective) d'un montant de plusieurs dizaines de milliers d'euros (de 0€ au prix intégral du logement). Ensuite, le foyer paiera simplement un loyer tous les mois. Ce loyer peut être composé d'une part locative (perdue) et d'une part acquisitive (épargne en compte-courant d'associé). Bien souvent, ce type de projet s'efforce de minimiser les coûts nécessaires pour entrer dans le projet afin de l'ouvrir au plus grand nombre. Toutefois, il est parfois nécessaire, selon le modèle de financement, de trouver un remplaçant avec suffisamment de fonds propres pour rembourser le compte-courant d'associé du foyer sortant dans des délais courts

Capitalisation en sortie de projet ([retour tableau](#))

La sortie d'un projet d'habitat participatif est un acte courant au cours de la vie du projet. Le foyer sortant ayant investi ses finances dans la construction, la rénovation ou l'acquisition du logement qu'il occupait et des quote-parts communs dont ils avaient la jouissance, il devient donc normal de se poser la question du montant récupéré en sortie de projet.

A nouveau, le critère de la "propriété" influence la façon dont le foyer récupère en tout ou partie son investissement et sous quelles conditions.

Différences sur ce critère entre les 3 axes juridiques :

- **Individuelles** : Le foyer sortant revend sur le marché immobilier classique son bien immobilier avec le foncier qui lui est associé ainsi que les quote-parts de communs. Il récupère donc le montant investi au départ, moins les frais annexes qu'a nécessité son acquisition (notaire, frais bancaires...) avec éventuellement une différence selon l'évolution du prix de l'immobilier. La récupération est quasi-immédiate à la sortie du projet car c'est le foyer entrant qui finance le rachat.
- **Semi-collective** : Le foyer sortant revend sur le marché immobilier classique son bien immobilier avec le foncier qui lui est associé ainsi que les quote-parts de communs. Avec toutefois la différence, qu'il vend en réalité des parts sociales de la société d'attribution qui sont elles-mêmes liées à l'habitat occupé par le foyer sortant. Il récupère donc le montant investi au départ, moins les frais annexes qu'a nécessité son acquisition (notaire, frais bancaires...) avec éventuellement une différence selon l'évolution du prix de l'immobilier. La récupération est quasi-immédiate à la sortie du projet car c'est le foyer entrant qui finance le rachat.
- **Collective** : Le foyer sortant peut se faire racheter ses parts sociales selon les règles en vigueur au sein des statuts et autres documents juridiques de la société. Il récupère alors le montant investi au départ, sauf mentions contraires dans les statuts de la société. C'est le foyer entrant qui, en achetant ses parts sociales, apporte les fonds pour racheter les parts du foyer sortant.

S'ajoute à cela, le montant éventuellement accumulé dans les comptes-courants d'associés du foyer sortant. Le compte-courant d'associé a pu être abondé au départ, constituant ainsi les apports initiaux qui ont pu permettre d'obtenir des financements extérieurs. Puis compléter mensuellement à travers l'éventuelle part acquisitive du loyer payé chaque mois. Le remboursement du montant de ce compte-courant d'associé peut se faire grâce aux apports du foyer entrant. Toutefois, il n'est pas rare que ces apports ne suffisent pas, la société est alors toujours en dette envers l'associé sortant. C'est pourquoi différents mécanismes sont envisagés pour constituer une enveloppe permettant de rembourser l'associé sortant dans des délais raisonnables (de immédiatement à plusieurs années selon les cas et selon les montants déjà accumulés dans l'enveloppe). Dans le pire des cas, l'associé récupère ses fonds sur une vingtaine d'années ce qui correspond au temps

nécessaire à ses remplaçants pour financer intégralement le logement. Selon les statuts envisagés et les règles internes décidées, la part acquisitive du loyer diffère (qu'on renomme d'ailleurs souvent "redevance" pour le désigner dans son intégralité et signifier qu'il diffère d'un loyer classique qui n'est qu'à fonds perdus). Selon les modèles, la part locative de la redevance, non récupérable, est constituée des charges (eau, électricité, impôts, frais de gestion...), des provisions pour travaux et logements vacants, mais aussi d'une part plus ou moins importante de "don au bien commun" permettant l'acquisition progressive de l'ensemble de la propriété sans dettes envers des tiers au profit de la société collective. La part de la redevance récupérée en compte-courant peut donc différer de 5 à 95% du montant versé selon les règles choisies

Non-spéculation immobilière ([retour tableau](#))

La non-spéculation sur la valeur de l'acquisition immobilière en sortie de projet peut faire partie des besoins identifiés par le groupe. En effet, la spéculation immobilière contribue à la gentrification des centres urbains et métropoles au détriment des plus pauvres de notre société. Cela pose donc la question politique de l'accès au logement.

Certains groupes se lancent dans la démarche de prévention de la spéculation immobilière avec une logique militante. D'autres le font afin d'aider à garantir la pérennité du caractère participatif du lieu. L'augmentation des montants nécessaires au fait de rentrer dans le projet pourrait empêcher le choix de certains foyers qui serait pourtant davantage dans l'esprit du lieu mais avec moins de ressources financières qu'un autre foyer mieux nanti mais moins en accord avec les valeurs de l'habitat participatif.

Dès lors, il devient donc intéressant de mettre un cadre sur cette pratique.

Attention toutefois, selon Joris Danthon, auteur du *guide juridique pour habitat alternatif*, il serait illégal (entendre : non applicable devant un tribunal, mais constituant quand même une obligation morale tant que la confiance règne) d'intégrer une clause limitant le prix de vente dans la plupart des statuts. Il évoque toutefois la possibilité d'utiliser un "pacte d'associé" qui limiterait la valeur des parts sociales.

Différences sur ce critère entre les 3 axes juridiques :

- **Individuelles** : Cet axe juridique est celui dans lequel il est le plus difficile de parvenir à poser des protections contre la spéculation immobilière. Cela s'explique par le fait que la copropriété et l'ASL n'offrent aucun recours aux autres copropriétaires pour contrôler les conditions de la vente qui s'effectue en cas de départ d'un foyer sortant. Une possibilité toutefois pour atteindre cet objectif, est de recourir à un pacte civil que chaque copropriétaire signe et qui stipule les règles qui s'appliquent en cas de revente de son bien immobilier. La faiblesse de ce dispositif

réside dans le fait que cette accord n'a pas de poids juridique en cas d'intervention d'un tribunal lors d'un potentiel conflit par exemple

- **Semi-collective** : Par défaut, les statuts juridiques de société d'attribution ne limitent pas la spéculation immobilière et il semblerait qu'il soit illégal d'intégrer une clause de ce type. Il faut pour réussir cet objectif réaliser un "pacte d'associés" qui stipule les règles qui s'appliquent en cas de revente de ses parts sociales. Il est possible d'indiquer dans les statuts de la société que l'adhésion au pacte d'associé est obligatoire.
- **Collective** : La première garantie qu'offre cet axe juridique est le fait que l'habitant n'étant pas propriétaire du bien immobilier (il est seulement propriétaire de parts sociales dé-corrélées d'une propriété matérielle contrairement à l'axe juridique précédent), il n'est pas en capacité de "revendre" le bien immobilier. Quant à la valeur des parts sociales, il est possible d'indiquer dans les statuts qu'elles ne sont pas valorisables et gardent leur valeur initiale. Enfin, il est possible de se protéger de l'attrait que peut avoir la spéculation et les potentiels profits qui seraient acquis en cas de dissolution de la société par des membres désireux d'en tirer profit. Pour cela, on peut indiquer dans les statuts que la vente des biens possédés par la société est plafonnée au montant qui a été nécessaire à leurs acquisition, construction et rénovation. Puis, que les éventuelles réserves de la société après paiement des créances soient reversées à un projet du même type. Cette disposition statutaire pourrait être enlevée des statuts mais elle nécessiterait pour cela de passer par l'accord des associés pour ce changement aux conditions de gouvernance stipulées dans les statuts.

Héritage et transmission ([retour tableau](#))

L'une des raisons qui poussent quelqu'un à s'endetter pour acquérir un bien immobilier plutôt que de garder la flexibilité qu'offre la location, est d'avoir un patrimoine, pour la retraite, de ne plus avoir à payer un loyer à fond perdu à minima stable alors que ses revenus baissent et également de pouvoir léguer ce patrimoine à ses héritiers.

Selon le statut juridique utilisé, le membre de l'habitat participatif ne lègue pas la même chose, impactant ainsi le montant, et le délai dans lequel ses héritiers pourront récupérer la richesse léguée.

Différences sur ce critère entre les 3 axes juridiques :

- **Individuelles** : La personne lègue son bien immobilier, le foncier associé et sa quote-part des communs. Attention à bien prendre en compte ce cas dans le pacte civil réalisé le cas faisant
- **Semi-collective** : La personne lègue ses parts sociales. L'héritier ne peut habiter dans l'habitation que sur accord des autres associés. En cas de désaccord avec les

autres associés ou sur volonté des héritiers, il est possible de vendre les parts sociales et le bien immobilier qui leur est lié selon les mêmes règles que du vivant de l'ancien propriétaire

- **Collective** : La personne lègue ses parts sociales. Il est possible de vendre les parts sociales selon les mêmes règles que du vivant de l'ancien propriétaire. L'éventuel compte-courant associé aux parts sociales reste dû aux héritiers. En revanche, les héritiers ne peuvent pas occuper le logement puisque le décès entraîne la rupture du bail de location (ou du contrat coopératif le cas échéant) et ne les autorisent qu'à effectuer le déménagement des biens matériels de l'ancien propriétaire dans le délai de préavis prévu au contrat pour ce type de situation

Complexité de la comptabilité pendant la vie de la structure juridique ([retour tableau](#))

La gestion des flux financiers dans le cadre d'un projet d'habitat participatif doit faire l'objet d'une comptabilité précise pour éviter tout litige relatif à ce sujet.

La complexité et le volume de comptabilité à gérer diffère selon l'activité de la société. On distingue ainsi plusieurs cas :

- Le cas où la société se contente d'acheter le terrain pour le diviser et en revendre les lots aux associés. Dans ce cas, la comptabilité est plus restreinte. Toutefois, il est possible que la société soit utilisée pour réaliser les travaux sur les communs, ajoutant des lignes comptables de ce fait
- Le cas où la société porte la phase de construction, pendant laquelle de nombreux flux financiers s'exercent
- Le cas de la phase d'habitation, après les travaux, pendant laquelle l'activité financière est plus réduite selon les activités communes du groupe
- Le cas où des financements collectifs extérieurs ont été utilisés afin de financer le projet et nécessite donc un suivi jusqu'à remboursement
- Le cas où des mécanismes de comptes-courants d'associés ont été utilisés, impliquant un suivi précis des montants et de leur évolution
- Le cas où des loyers sont perçus pour des habitations ou des bâtiments collectifs appartenant à la société

Cette gestion comptable peut être déléguée à des professionnels contre rémunération si le groupe ne souhaite pas porter cette tâche. Il est aussi possible de la réaliser partiellement et de faire intervenir un professionnel uniquement pour re-vérifier et valider les comptes. Le recours à un professionnel peut aussi aider le groupe à connaître les démarches comptables les favorisant économiquement.

Différences sur ce critère entre les 3 axes juridiques :

- **Individuelles** : Si une société porte la phase des travaux collectivement, la gestion comptable est complexe pendant cette phase. En revanche, la phase d'habitation, après travaux, est relativement simple car elle ne concerne que les communs.
- **Semi-collective** : Pendant la phase des travaux, si la société réalise de l'auto-promotion des travaux, alors la gestion comptable est plus complexe pendant cette phase. En revanche, la phase d'habitation, après travaux, est relativement simple car elle ne concerne que les communs.
- **Collective** : Pendant la phase des travaux, si la société réalise de l'auto-promotion des travaux, alors la gestion comptable est plus complexe pendant cette phase. Indépendamment de la phase, ce type de modèle juridique implique plus de gestion comptable en raison du :
 - suivi des prêts collectifs
 - suivi éventuel des investisseurs
 - suivi des redevances perçues chaque mois, avec leur part locative et leur part acquisitive
 - suivi des comptes-courants d'associés
 - suivi des chantiers de rénovation et menus travaux, y compris dans les habitations, car c'est la structure qui est propriétaire de l'ensemble immobilier

Qui construit ? ([retour tableau](#))

Si vous n'êtes pas encore familier avec le vocabulaire utilisé dans le cadre d'un projet immobilier voici deux termes à connaître :

- Le Maître d'Ouvrage (MOA) : c'est le commanditaire des travaux, celui qui gère le budget, trouve le terrain et définit les caractéristiques du programme immobilier
- L'équipe de Maîtrise d'Oeuvre (MOE) : choisie par le maître d'ouvrage, c'est elle qui est chargée de la conduite opérationnelle des travaux en matière de coûts, de délais et de choix techniques, le tout conformément à un contrat et un cahier des charges. Elle est principalement composée d'un architecte et de bureaux d'études. Elle accompagne le MOA dans le choix des entreprises qui vont intervenir dans la construction

L'habitat participatif est un terme qui regroupe de nombreux types de projets où le caractère participatif est situé sur une échelle plutôt large. Des groupes peuvent répondre à une offre lancée par un promoteur, se faisant ainsi prendre en charge de bout en bout en diminuant toutefois fortement leurs capacités d'actions sur les choix qui sont effectués pour la construction. A l'inverse, des groupes peuvent réaliser leur programme en auto-promotion complète, voire même avec une part d'auto-construction, il assume alors de grandes responsabilités (ex: pas ou peu de protection en cas de problème de

construction [ex: garantie décennale]) mais gagne en liberté de choix. Entre ces deux extrêmes, il existe des nuances possibles, où la maîtrise d'ouvrage ou d'œuvre sont parfois déléguées.

Quelque-soit l'axe juridique choisi, il est envisageable de se positionner sur cet axe de toutes les manières possibles. De plus, même portées collectivement, les responsabilités de la phase de construction peuvent parfois être en partie déléguées à chaque foyer concernant sa future habitation.

Différences sur ce critère entre les 3 axes juridiques :

- **Individuelles** : Cet axe juridique est le seul à offrir la possibilité de déléguer la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre à l'échelle de chaque foyer, sans possibilité d'intervention du groupe, au-delà de la définition d'un éventuel règlement pour le lotissement. Pour cela, il faut passer par le choix de la vente en lots d'un terrain acheté collectivement. On se retrouve alors dans les mêmes configurations que pour un lotissement classique.
Autre possibilité sur cet axe juridique, le passage par une SCCC qui portera collectivement la phase de chantier avant de se dissoudre en copropriété après l'état d'achèvement des travaux
- **Semi-collective** : La maîtrise d'ouvrage est portée par la société juridique pour l'ensemble des foyers
- **Collective** : La maîtrise d'ouvrage est portée par la société juridique pour l'ensemble des foyers

Auto-construction ([retour tableau](#))

Il n'est pas rare que les membres d'un projet d'habitat participatif souhaitent "participer" à la construction de leur habitation, voire des bâtiments communs. L'ensemble des axes juridiques le permettent. En revanche, les conditions pour le faire peuvent parfois différer.

Le recours à l'auto-construction pose la question de la responsabilité. Ce type de pratique est souvent plus difficile à assurer et une part des responsabilités incombe à l'auto-constructeur en cas de vices sur le bâtiment. Lorsque la phase de construction est portée collectivement, il faut que les risques éventuels soient acceptés collectivement.

Différences sur ce critère entre les 3 axes juridiques :

- **Individuelles** : Si le foncier a été divisé en lots acquis par chaque propriétaire, alors chaque propriétaire est libre de recourir à l'auto-construction et d'en assumer les responsabilités sans en référer au groupe. En revanche, si la phase de chantier est portée collectivement comme dans le cas de la SCCC, l'auto-constructeur devra avoir l'accord des autres associés

- **Semi-collective** : L'auto-construction est possible sous conditions d'accord des associés entre eux
- **Collective** : L'auto-construction est possible. En revanche, la propriété des biens immobiliers va exclusivement à la société. Ainsi, la personne qui réalise une partie du chantier de la maison dans laquelle elle va habiter ne pourra pas tirer profit de cet investissement en temps lors de son départ via la vente du bien immobilier (puisque'il ne lui appartient pas et il ne pourra donc pas le vendre). Il faut donc faire usage d'un autre mécanisme pour rémunérer cet investissement en temps. Le groupe peut au choix :
 - Rémunérer le futur habitant qui intervient sur le chantier en tant que salarié de la société ou en tant que prestataire si le plan de financement le permet
 - Rémunérer le futur habitant qui intervient sur le chantier via son compte-courant d'associé. La société lui devra ainsi de l'argent d'une valeur décidée collectivement et qui sera remboursé à son départ
 - Rémunération via des parts sociales acquises par de l'apport en industrie

Le montant de cette rémunération reste à déterminer collectivement selon les travaux effectués et le gain économique estimé pour la structure collective. Le groupe doit rester vigilant à ne pas faire intervenir ses associés dans un cadre qui pourrait se rapprocher de "travail non déclaré" (alias "travail au noir").

Travaux dans le logement ([retour tableau](#))

Comme dans tout logement, il est parfois nécessaire de réaliser des travaux. Que ce soit des travaux d'entretien courants jusqu'au travaux de création d'une extension, il faut déterminer qui peut lancer ses travaux et avec quel financement.

Les réponses à ces questionnements se trouvent dans la notion de propriété, puisque c'est le propriétaire qui est chargé de l'entretien du logement et qui est en capacité de le modifier le cas échéant.

L'équilibre entre liberté individuelle et protection collective est à trouver.

Différences sur ce critère entre les 3 axes juridiques :

- **Individuelles** : L'habitant étant propriétaire de son bien immobilier, c'est lui qui décide de réaliser des travaux dans son logement et qui finance ces travaux. Les travaux dans les parties communes sont décidés et financés par la copropriété / l'ASL via des appels de fonds aux propriétaires
- **Semi-collective** : L'habitant étant propriétaire de parts sociales liées à son bien immobilier, c'est lui qui décide de réaliser des travaux dans son logement et qui finance ces travaux. Après les travaux, ses parts peuvent être revalorisées pour refléter la nouvelle valeur du bien immobilier. Les travaux dans les parties

communes sont décidés et financés par la société via des appels de fonds aux associés

- **Collective** : L'habitant n'étant que locataire / coopérateur de son logement, il n'est pas en capacité de faire de travaux sans le demander aux autres associés. Ces travaux seront gérés et financés par la société collective. C'est pourquoi il est courant dans ce type de structure de constituer une enveloppe de prévision pour travaux, co-financé par l'ensemble des associés-habitants, au prorata du nombre de m² dans leur habitation. Un document indiquant les prestations de bases installées dans chaque logement et précisant quels types de travaux sont à la charge du locataire est couramment constitué. L'habitant, en tant qu'associé, peut très bien gérer lui-même les travaux mineurs ou recourir à un prestataire externe s'il obtient l'accord des autres associés en amont. Il peut se faire rembourser sur facture par la structure collective

Contrôle des entrées / sorties ([retour tableau](#))

Le contrôle des entrées et des sorties des foyers constituant l'habitat participatif est un des critères de résilience les plus importants pour le projet collectif. Au fil des années, le groupe fera forcément face à des départs, qui ne sont pas forcément pour raison de conflits, s'il est utile de le préciser. Le foyer sortant souhaitera alors vendre sa propriété afin qu'un foyer remplaçant prenne sa place.

Si le groupe n'est pas en capacité d'intervenir dans la vente de cette propriété, il pourrait se voir obligé d'accueillir un nouvel acquéreur qui ne soit pas du tout en phase avec la culture du lieu. Ce genre d'événement risque de provoquer le délitement progressif du caractère participatif du lieu à moyen / long terme.

Afin d'éviter cela, un ensemble de garde-fous peuvent être mis en place, précisant que :

- le groupe doit être prévenu en cas de volonté de départ
- les autres membres du groupe, voire la société, sont prioritaires pour se porter acquéreur
- un délai est mis en place en cas de départ, permettant au groupe de trouver un remplaçant
- le groupe peut proposer une autre personne que celle trouvée par le foyer sortant

Attention toutefois, la loi protège l'individu sortant de clauses qui seraient jugées abusives en vue de protéger le collectif. Par exemple, vous pouvez convenir d'une procédure morale impliquant que le groupe peut refuser quelqu'un qui serait proposé par le foyer sortant. Toutefois, la loi précise que vous devez alors proposer un remplaçant sous un délai de 2 mois. Si le foyer sortant souhaite ne pas suivre la procédure morale mais appliquer les délais de la loi, le groupe peut se retrouver quand même en difficulté si un arbitrage avec le

tribunal est saisi. On limite donc les probabilités de faire entrer une mauvaise personne dans l'habitat participatif sans pour autant réduire de façon trop importante la liberté du foyer sortant.

Autre différence possible : le groupe peut-il exclure ou non un des autres habitants ? Le terme peut paraître fort, pourtant cette capacité, outil de dernier recours, peut parfois sauver un collectif gangréné par des conflits interminables ou une ambiance délétère émanant d'un foyer qui ne trouve plus sa place dans le projet collectif mais qui choisit de rester plutôt que de partir. Choisir l'exclusion peut se révéler être la seule solution capable de protéger le collectif mais aussi l'individu qui lui-même vit une situation difficile de laquelle il n'arrive pas à sortir.

Différences sur ce critère entre les 3 axes juridiques :

- Individuelles** : Pendant la phase de construction, un associé de SCCC, du commencement des travaux jusqu'à l'achèvement de l'opération de construction, ne peut démissionner sans autorisation de l'assemblée générale. Si l'associé démissionnaire présente un nouvel associé solvable et acceptant, cette autorisation ne peut être refusée que pour un motif sérieux et légitime. L'assemblée générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par le démissionnaire et peut accepter sa démission en agréant une autre personne sans avoir à motiver sa décision. En cas de refus injustifié, la personne démissionnaire peut malgré tout tenter de se faire autoriser sa démission en saisissant le tribunal compétent dans un délai d'un mois à compter de la notification du refus. En ce qui concerne la possibilité d'exclusion, un processus existe et peut-être saisi par les membres et décidé en assemblée générale. Il y a donc un contrôle du groupe pendant cette phase sur les entrées / sorties.

Autre cas du montage SCCI puis copropriété : pendant la phase d'achat du terrain via la SCCI et avant la vente en lot du terrain aux membres du groupe, il est possible pour le groupe de contrôler les entrées et sorties du groupe via les règles inscrites dans les statuts de la SCCI (voir les deux axes juridiques suivants, qui représentent des cas similaires pendant cette phase).

En revanche, dans le cadre de la copropriété / ASL (phase d'habitation), le groupe n'a pas la capacité d'intervenir dans la vente d'un des copropriétaires. C'est une des plus grandes faiblesses de cet axe juridique. Une possibilité toutefois, pour atteindre cet objectif, est de recourir à un pacte civil que chaque copropriétaire signe et qui stipule les règles qui s'appliquent en cas de revente de son bien immobilier. La faiblesse de ce dispositif réside toutefois dans le fait que cette accord n'a pas de réel valeur juridique dans le cas où un tribunal est saisi afin de régler un potentiel conflit puisqu'en France les droits sur la "propriété privé" sont très protecteur pour l'individu qui possède la propriété. Enfin, cette forme juridique ne permet pas de recourir à l'exclusion d'un membre, même dans une situation

devenue nocive pour tous. Il faut donc espérer que le départ se fasse à l'amiable au bout d'un temps et en respectant les éventuelles procédures mises en place

- **Semi-collective** : Le fait que les habitants soient des associés qui possèdent des parts sociales de la structure collective plutôt que la possession directe d'un bien immobilier, les obligent à suivre les règles établies dans les statuts en cas de départ. Le groupe peut avoir défini un délai, une possibilité de préemption, la capacité de refuser le nouvel acquéreur ou encore le fait de pouvoir proposer quelqu'un d'autre à la place de la proposition du sortant. Concernant le concept d'exclusion, les associés de la société sont en capacité d'exclure un autre associé selon les statuts en place et sur motif grave ou répété. Le groupe garde ainsi sa capacité d'intervention sur les entrées / sorties
- **Collective** : Cet axe juridique est celui qui offre les meilleurs outils pour gérer les entrées / sorties. Cela vient notamment du fait que les habitants sont locataires / coopérateur de leur logement. Ainsi, en cas de sortie, la structure collective a tous les droits pour trouver le futur remplaçant en tant que propriétaire. Comme dans toute location, un délai de préavis est fixé. Toutefois, si passé le délai, le logement est vacant, alors la société doit continuer de payer les frais associés. C'est pourquoi une enveloppe de prévision pour les logements vacants est souvent constituée afin de garantir une plus grande sécurité et liberté sur le choix du remplaçant. De plus, il est envisageable si le groupe le souhaite, de faire entrer le foyer remplaçant via une location de courte durée comme par exemple 3 mois, constituant ainsi une période d'essai avant de se prononcer pour une intégration à durée non déterminée. Enfin, il est possible pour les associés d'exclure un autre associé, conformément aux statuts, sur motif grave ou répété. L'exclusion entraîne la rupture du bail de location ou du contrat coopératif le cas échéant

Résidence principale et location ([retour tableau](#))

Généralement, le membre d'un habitat participatif habite sur le lieu et son logement lui sert de résidence principale. Toutefois, il existe plusieurs cas particuliers qui peuvent amener un propriétaire à louer son logement, en voici une liste non exhaustive :

- le propriétaire a dans ses habitudes de s'éloigner de son domicile plusieurs mois par an, et choisit alors de louer son logement pendant ses périodes
- le propriétaire suit une formation ou est muté professionnellement pour une durée de quelques années et souhaite garder son logement ce qui l'amène à le louer dans cet interval
- le propriétaire est en conflit avec tout ou partie des membres du lieu et choisi de mettre en location son logement plutôt que de sortir du projet en vendant sa propriété

- le propriétaire souhaite louer une partie de sa maison suite aux départs de ses enfants afin d'éviter d'avoir une maison trop grande pour lui et avoir une rentrée d'argent

Par défaut, le groupe se voit ainsi imposé un habitant qu'il n'a pas choisi et qui n'est pas forcément dans la démarche du lieu. C'est d'autant plus grave dans le troisième cas évoqué du conflit avec le groupe, où le dialogue avec le propriétaire n'est potentiellement plus possible et donc les éventuels problèmes avec les locataires non gérable à l'amiable.

C'est pourquoi certains groupes se dotent de règles à ce propos permettant de clarifier ce qu'il est possible de faire et sur quelle durée.

Différences sur ce critère entre les 3 axes juridiques :

- **Individuelles** : La copropriété/ASL laisse au propriétaire le droit d'utiliser son logement comme bon lui semble, ainsi rien ne l'empêche de le louer quand il le souhaite et pour la durée qu'il souhaite. C'est une faiblesse de plus de cet axe juridique qui peut toutefois être compensé moralement par un pacte civil entre les copropriétaires.
- **Semi-collective** : Il est possible de préciser dans les statuts les droits de chaque associé concernant sa possibilité de louer son logement : sous quelles conditions, pendant quelle durée maximum et comment est géré la présence des locataires pendant cette période
- **Collective** : La particularité dans cet axe juridique est que le membre de l'habitat participatif est seulement locataire de son logement. Ainsi on parle de sous-location. Il est possible de préciser dans les statuts les droits de chaque associé concernant sa possibilité de sous-louer son logement : sous quelles conditions, pendant quelle durée maximum et comment est géré la présence des sous-locataires pendant cette période

Gouvernance ([retour tableau](#))

Pour pérenniser le fonctionnement d'un groupe humain, il est fortement conseillé de clarifier sa façon de fonctionner concernant l'exercice du pouvoir. Se constituer un socle de règles de fonctionnement, c'est se constituer en tant que groupe avec sa culture et ses règles qui lui sont propres. Ainsi, il conviendra de définir comment on entre dans le groupe, comment on en sort, comment les décisions sont-elles prises, comment est réparti le pouvoir entre les membres, comment le groupe s'organise afin d'atteindre ses objectifs, quels sont les comportements attendus entre les membres, comment gérer les tensions et les conflits... Tous ces éléments doivent faire de préférence l'objet d'une mise par écrit, ou à minima d'une entente orale clarifiée. Car, que le groupe le veuille ou non, chacune de ces questions trouvera une réponse concrète dans l'exercice du quotidien. La structure de

gouvernance, qu'on la choisisse et qu'on la clarifie, ou qu'on la laisse émerger d'elle-même, existera. De ce fait, il est plutôt conseillé de l'aborder collectivement pour éviter l'émergence d'une gouvernance qui entacherait la stabilité et la résilience du groupe.

Tous les statuts juridiques comprennent des articles indiquant comment fonctionne la gouvernance du groupe, avec à minima des précisions sur : les entrées, les sorties, la prise de décision et les responsabilités. La majorité des groupes d'habitat participatif, recherche plutôt une gouvernance horizontale, à l'opposé d'une gouvernance dite "verticale" ou la répartition du pouvoir se fait de façon hiérarchique avec un sommet plus puissant qui décide pour les autres. Ils essayent alors de faire transparaître cela dans leurs statuts. Nous partageons cet objectif et c'est pourquoi nous avons choisis à chaque fois que cela est possible, de mettre en avant les formes juridiques "coopératives" des statuts existants. Ce cadre juridique qu'est la coopérative apporte plusieurs règles, qui surchargent certaines règles des statuts initiaux, comme par exemple le fait que le pouvoir soit réparti de tel sorte qu'une personne = une voix.

A savoir que le vote n'est pas la seule option en terme de prise de décision. Les groupes utilisent souvent des méthodes issues du consentement ou du consensus, avec des variantes, et ne tranchent au vote que les sujets qui n'ont pas pu trouver de résolution via les tentatives précédentes. Toutefois, la mise au vote de certaines décisions ou approbations est parfois formellement requise selon les statuts et il est important de tout de même suivre cette procédure car elle est légalement opposable. Un membre en conflit pourrait faire annuler judiciairement une décision qui n'a pas été prise conformément au processus des statuts. En droit, la forme prime d'abord sur le fond. Des arrangements sont possibles, comme par exemple, le fait de ne soumettre au vote que les décisions les plus impactantes lors d'une assemblée générale annuelle, et cela, après résolution par consentement, ainsi le vote est réalisé mais avec normalement 100% de vote pour.

Les autres sujets, liés à la gouvernance, sont eux aussi plus ou moins cadrés par les statuts juridiques choisis. Sachez quand même que bien que certaines règles soient figées dans les statuts, d'autres peuvent être modifiées pour s'adapter aux besoins et envies du groupe. L'important reste de ne pas rédiger des clauses qui seraient contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs, invalidant ces clauses en cas de litige juridique. Le recours à un professionnel du droit réduit la probabilité de faire ce genre d'erreur.

Différences sur ce critère entre les 3 axes juridiques :

- **Individuelles :** La SCCC est un statut coopératif qui assure la répartition du pouvoir entre les membres à raison d'une personne = une voix. Dans le cas du montage SCCI puis copropriété/ASL, seul l'usage de la forme "coopérative" de la SCI peut garantir le fonctionnement "une personne = une voix", sinon, la répartition du pouvoir se fait au prorata des parts dans la société pour tout les sujets liés au finance.

Enfin, dans le cas de la copropriété et de l'ASL la répartition du pouvoir se fait aux prorata des quotes-parts possédés par chaque propriétaire et qui se calcule selon la valeur des lots qui est répartie en tantième afin de prendre une décision. Il est tout à fait possible de rendre le syndicat de ces deux statuts "coopératifs" afin que la règle de une personne = une voix s'applique

- **Semi-collective** : Sans le statut coopératif, les décisions relatives à l'argent sont prises au prorata des quotes-part possédées par chaque foyer. Pour atteindre l'objectif d'une personne = une voix sur tout type de décision, il est nécessaire d'ajouter le caractère coopératif au statut. Sans statut "coopératif", il est possible de préciser que les décisions sont prises avec la règle une personne = une voix sur tout les sujets non relatifs à l'argent au sein des statuts
- **Collective** : Sans le statut coopératif, les décisions sont prises au prorata des parts sociales possédées par chaque membre, voire même selon les statuts avec des privilèges pour le président de la société. Afin d'atteindre l'objectif d'une personne = une voix, il est préférable d'ajouter le caractère coopératif au statut utilisé. Sans statut "coopératif", il est possible de préciser que les décisions sont prises avec la règle une personne = une voix sur tout les sujets non relatifs à l'argent au sein des statuts

Problématiques en cours relatifs à certains statuts

[MAJ 09/11/2020] Statuts issues de la loi ALUR de 2014 : SAA et SCH

Suite au travail de militantisme de certains pionniers de l'habitat participatif, un dialogue a pu être ouvert avec le ministère du logement français au cours des années, et c'est ainsi que la loi ALUR de 2014 a intégré un volet habitat participatif créant ainsi deux nouveaux statuts juridiques spécifiques à l'habitat participatif. Ces deux statuts sont bien adaptés aux besoins des groupes et se nomment ainsi : la Société d'Attribution et d'Autopromotion (SAA) et la Société Coopérative d'Habitants (SCH).

Malheureusement, ces deux statuts sont encore inutilisables à l'heure actuelle, du fait principalement de l'absence d'offres de Garantie Financière d'Achèvement (GFA) sur le marché français pour des sociétés qui diffèrent des promoteurs immobiliers classiques, ce que nous sommes. Pourtant, cette GFA est demandée comme pré-requis aux travaux dans les statuts de ces deux types de société issues de la loi ALUR. Les banques refusent donc généralement le crédit pour les groupes qui tentent d'utiliser ces statuts sans trouver de GFA. Ce problème est connu d'Habitat Participatif France qui porte auprès du ministère un plaidoyer régulier pour faire évoluer la situation.

Plus d'informations :

- Proposition plan d'action triennal 2020 HPF - voir "Action 6" : https://www.habitatparticipatif-france.fr/files/PropositionDUnPlanDActionTriennalDansLe_bf_fichier_plan-de-relance-hpf_juin20.pdf
- Compte-rendus réunions du groupe de travail Plaidoyer au sein d'HPF : <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?CRPlaidoyer>

Dans l'immédiat, voilà ce que font les groupes qui souhaitent recourir à ces statuts :

- Société Coopérative d'Habitant (SCH) : les groupes intéressés par le modèle de la coopérative d'habitant poursuivent le modèle initié avant la loi ALUR en utilisant des statuts de SAS Loi 47 (coopérative) à capital variable et à responsabilité limitée. La [fédération Habicoop](#) met à disposition un modèle et des habitats participatifs partagent leurs propres statuts comme [Ecoravie](#)
- Société d'Attribution et d'Autopromotion (SAA) : les groupes intéressés par le modèle de la société d'attribution poursuivent le modèle initié avant la loi ALUR en utilisant des statuts de SCIA. Une autre option envisageable, si c'est la démarche militante qui est souhaitée au delà du fonctionnement du modèle, serait de convertir la société en SAA une fois l'état d'achèvement des travaux (DAACT) prononcé

[MAJ 09/03/2021] Société Civile d'attribution et TVA : SCIA et SAA

Une nouvelle problématique pour les sociétés d'attributions s'est révélée en début d'année 2020 suite à un contrôle fiscal réalisé sur un habitat participatif en SCIA dans l'Isère, et ayant été soldé par un avis de redressement au titre d'une TVA non payée sur les appels de fonds liés à l'achat du terrain.

Cet avis de redressement se fonde sur une modification législative de 2015 qui était passée inaperçue aux yeux de certains acteurs de l'habitat participatif et qui impacte fortement la pérennité économique de ces modèles juridiques en attribution.

Concrètement, cela ferait augmenter le coût total des projets en construction neuve ou en rénovation lourde utilisant ce type de montage juridique. L'achat du foncier coûterait environ 20% plus cher car il payerait deux fois la TVA dessus !

Tout les groupes utilisant des sociétés d'attribution ne sont pas impactés, notamment car l'ancien n'est pas concerné et les projets sur des fonciers très peu cher sont peu impactés. De plus, certains groupes choisissent quand même de prendre le risque en continuant de ne pas payer de TVA sur les appels de fond pour l'achat du foncier car ils espèrent que la situation ce débloquera au niveau national grace au plaidoyer coopératif porté par HPF.

Plus d'informations :

- <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?ActionSocietesAttributionDetails>
- [Demande de rescrit fiscal concernant l'application du décret du 24/12/2015 \(2015-1763\) relatif à la suppression du transfert du droit à déduction en matière de TVA](#)
- envoyé le 8 juin 2020 aux institutions françaises par HPF à travers ses groupes de travail contribution SCIA et plaidoyer

Que faire dans l'immédiat ?

- Utiliser le statut de SCIA quand même, mais sans payer de TVA sur les appels de fonds qui concerne l'achat du foncier, comme l'ont fait plus de 60 groupes déjà existants en SCIA/SCCC/SAA à ce jour en espérant que le plaidoyer d'HPF aboutisse à faire changer la loi pour le cas spécifique de l'habitat participatif
- Partir vers un autre modèle juridique, tel que la SCCC puis copropriété, moins ambitieux en phase d'habitation mais améliorable via plusieurs options évoqués dans ce document

Partage de ce document

Le présent document a été réalisé par le groupe d'habitat participatif L'écho du héron sous licence Creative Commons (CC-BY-NC-SA). Vous pouvez donc librement partager et réutiliser ce document pour créer vos propres contenus à condition de nous citer, de ne pas en faire un usage commercial sans notre consentement et de partager votre travail dans les mêmes conditions.

Qui sommes-nous ? Nous sommes un groupe d'habitat participatif situé en Ile-et-Vilaine actuellement en cours de montage sur notre propre projet d'éco-hameau et nous aimons partager notre travail pour aider les autres groupes.

Si vous appréciez le travail qui a été fait ici, si vous pensez que ce document à aider votre groupe dans ses réflexions sur le sujet ou lui a éventuellement fait économiser de l'argent en conseils professionnels, vous pouvez faire un don libre et en conscience, au projet **L'écho du héron** via la plateforme suivante : <lien-helloasso?>

Vous souhaitez en savoir plus sur nous ou connaître les autres travaux que nous partageons ? Voici notre site <https://echo-du-heron.fr> !

Enfin, si vous avez vu une erreur factuelle au sein de ce document, merci de nous contacter à l'adresse email suivante pour que nous puissions la corriger : nous@echo-du-heron.fr