

## CLASSIFICATION – STATUTS JURIDIQUES

**Remarque :** La 1ère partie du tableau concerne les statuts juridiques déjà codifiés: copropriété, SCI, SAS, etc qui peuvent être aménagés pour répondre aux principes coopératifs mais qui sont basés sur la notion de propriété individuelle.

- Statuts juridiques hors coopérative
- Coopératives particulières

\*Montage-type en cours d'expérimentation par des associations-ressources dans le cadre d'un accompagnement de groupes-projets d'habitat coopératif

Dénomination et caractéristiques	Avantages et inconvénients	Aménagements possibles
<p align="center"><b>L'ASSOCIATION LOI 1901</b></p> <p>La majorité des projets d'Habitat Groupé s'appuie sur ce statut comme point de départ pour agir en tant que personne morale. Objet : Activité sans but lucratif. Quelles acquisitions ? Seulement les biens immobiliers indispensables à son objet ou à son fonctionnement. Toute personne peut effectuer des apports avec droit de reprise.</p>	<p>+ Avant l'achat du terrain : Possibilité de faire des actes de réservation.</p> <p>+ Les démarches sont peu complexes et les statuts peu contraignants.</p> <p>⚡ Elle n'inspire pas confiance aux banques, même solidaires.</p>	<p>*<b>Le contrat d'apport associatif</b> : signé entre chaque apporteur (membre de l'association) et l'association. Il faut que l'objet de l'association stipule qu'elle peut engager les 1ers frais destinés à être remboursés. Il permet à chaque adhérent actuel et nouveau d'apporter les fonds nécessaires au préfinancement du projet (études juridiques et architecturales afférentes à sa réalisation par exemple) tout en lui garantissant d'être remboursé ensuite par la structure créée pour porter l'opération immobilière. ATTENTION : il n'est pas souhaitable que l'achat du terrain soit fait par l'association.</p>
<b>1ère partie : statuts basés sur la propriété individuelle</b>		
Dénomination et caractéristiques	Avantages et inconvénients	Aménagements possibles
<p align="center"><b>LA COPROPRIETE</b></p> <p><b>Ex de projets:</b> le Gille Pesset (Rennes), La Salière (Grenoble), Ecolline (Vosges), Measolle (Ardèche), les Rieux (Nyons)</p> <p>Objet : <b>Gestion en commun d'un bien.</b> Dans une copropriété chacun est propriétaire d'une partie du bien et peut à loisir l'habiter, le louer, il doit respecter les règles et les charges s'appliquant aux parties communes. L'ensemble de ces règlements fait l'objet d'un acte notarié (acte sous seing privé). Le bâtiment est divisé en « lots » de copropriété, chaque lot étant composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes (appelés quantième) qui déterminent les frais et charges de copropriété. Une assemblée générale convoquée au moins une fois par an.</p>	<p>+ Peu coûteux et simple.</p> <p>+ Permet de bien distinguer les parties privées des parties communes.</p> <p>⚡ N'empêche pas la spéculation.</p> <p>⚡ Seuls les locaux à usage d'habitation et achevés depuis plus de 2 ans sont concernés par le taux de TVA réduit. <b>Un immeuble neuf ne pourra donc pas bénéficier du taux de TVA à 5,5%.</b></p>	<p>*Pour faire face aux écarts de capital des ménages, les habitants de la Salière ont créé, après de multiples discussions, une clé de répartition prévoyant temporairement un partage des richesses. Ainsi les frais de construction des locaux communs sont répartis <b>non pas au millième de la taille des lots, mais en fonction des richesses de chacun.</b> Concrètement, la famille la plus aisée paye 30% du coût de construction des locaux communs, la moins aisée 10%, et les autres 20%. Un calcul annuel sera effectué pour décider du partage des charges courantes concernant ces espaces collectifs. *Pour éviter la spéculation, les habitants ont signé une clause chez le notaire, un acte privé sous seing, qui prévoit notamment de ne pas revendre plus cher. *Le syndic est obligatoire sauf si tous les propriétaires s'accordent pour s'en passer (permet d'économiser des frais d'honoraires). *Il est conseillé, afin d'assurer un meilleur fonctionnement de la communauté, de convenir de réunions mensuelles en plus de l'AG annuelle.</p>

Dénomination et caractéristiques	Avantages et inconvénients	Aménagements possibles
<p style="text-align: center;"><b>INDIVISION</b></p> <p><b>Ex :</b> La Salière (Grenoble) avant de se constituer en copropriété.</p> <p><b>Objet :</b> <b>achat en commun</b>/tout bien immobilier.</p> <p>Un bien est dit indivis lorsqu'il appartient à un ensemble de personnes, sans que l'on puisse le répartir en lots entre elles, ni qu'elles puissent en vendre leurs parts sans l'accord des autres.</p> <p>Toutes les décisions sont prises à l'unanimité.</p> <p>Départ d'un indivisaire : Pour revendre la part à un nouvel occupant, les indivisaires ont un droit de préemption.</p>	<p>+Statut intéressant lors de la phase de construction et de financement.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE</b></p> <p>Statut classique pour gérer une opération immobilière. Le recours à une SCI permet la détention d'un bien immobilier par plusieurs personnes.</p> <p>Objet principal : l'acquisition de bâtiments tels que maisons d'habitations, locaux professionnels, sièges d'exploitation. Elle peut aussi acheter des terrains, agricoles ou non. Elle n'est pas limitée en surface.</p> <p>Composée min. de 2 associés (personnes physiques ou morales). Pas de capital min. Les apports au capital peuvent se faire en numéraire ou en nature.</p> <p>Le gérant est une personne physique ou morale.</p> <p>Cession de parts : c'est à l'associé qui désire vendre ses parts de trouver le repreneur. La SCI peut, grâce à la clause d'agrément, refuser cet associé nouveau qui lui est proposé. Toute cession à titre onéreux ne peut avoir lieu qu'avec l'agrément à l'unanimité des associés.</p>	<p>+La SCI peut fixer les loyers librement.</p> <p>+Peut faciliter la transmission du bien.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▮ Pas de nombre maximum d'associés mais plus ils sont nombreux, plus la gestion courante de la SCI se complique.</li> <li>▮ Le prix de la part : la fixation est libre, elle peut générer une plus-value ou en moins-value.</li> <li>▮ Chaque associé a une responsabilité financière illimitée.</li> <li>▮ Interdiction légale de lancer un appel public à la souscription pour l'acquisition du foncier.</li> </ul>	<p>* Si en général la répartition du nombre de voix se fait en fonction du principe 1 part=1 voix, il est possible de ne pas y souscrire et de préciser dans les statuts qu'1 personne=1 voix, ou encore 1 foyer=1 voix.</p> <p>*Les statuts peuvent permettre la cession libre entre associés, conjoints, descendants ou ascendants.</p>

Dénomination et caractéristiques	Avantages et inconvénients	Aménagements possibles
<p><b>LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LOCATION</b></p> <p>Une SCI de location est basée sur le principe de propriété partagée de l'ensemble des espaces incluant la propriété individuelle d'un certain nombre de parts sociales, mais sans propriété personnelle de l'habitat occupé par chaque participant (famille, couple ou individu) : l'habitation de chacun, comme le reste des espaces appartient juridiquement à la SCIL donc indistinctement à tous les associés la constituant.</p> <p>Une fois la propriété acquise, chaque habitant verse, en échange de l'occupation de son logement, un loyer qui permettra d'assurer le remboursement du prêt souscrit. Si des activités créatrices de ressources pour la société sont prévues, elles pourront alors permettre de diminuer la somme remboursée par chacun.</p> <p>Cette formule conserve une certaine souplesse dans la mesure où elle laisse libre celui qui le souhaiterait de pouvoir se retirer du projet en trouvant un remplaçant : celui-ci devra, pour se substituer au partant, verser la somme nécessaire au rachat de ses parts sociales. En cas de défaillance dans le remboursement du prêt, s'il y a 20 associés, par exemple, chacun est responsable à hauteur de 5% (=1/20).</p>	<p>Nécessite un <b>grand travail préalable</b> en termes de recherche de consensus au plan des idées (et idéaux) et de cohésion de groupe.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Permet l'acquisition d'une propriété grâce à la mise en commun de petits capitaux de la part de chaque participant, constituant ensemble l'apport personnel suffisant (20%) demandé par la banque.</li> <li>+ Tout individu, quels que soient ses moyens, doit pouvoir participer à titre égal à un projet de SCIL.</li> <li>+ Prise de risque limitée relativement à l'apport initial.</li> </ul>	<p>*Si certains ne disposent pas de l'apport initial nécessaire pour s'engager, il est possible à d'autres associés qui le pourraient de constituer une « caisse » interne (un « compte courant d'associés » en termes de SCI) pour prêter cette somme, charge alors à ceux qui empruntent de rembourser cette somme progressivement par le fruit de leur travail, mais en étant dès le départ eux-mêmes, et à parts égales, aussi propriétaires que les autres de l'ensemble.</p>

Dénomination et caractéristiques	Avantages et inconvénients	Aménagements possibles
<p><b>LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D'ATTRIBUTION</b></p> <p><b>Ex :</b> Eco-logis(Strasbourg), Courtils II (Hédé)</p> <p>La société civile d'attribution : elle a pour objet la construction ou l'acquisition d'un bien immobilier en vue de son attribution par fractions divisées aux associés, en pleine propriété ou en jouissance, sa gestion, la location pour le compte d'un ou plusieurs membres de tout ou partie du bien.</p> <p>La SCIA a l'obligation de recourir à un contrat de promotion immobilière dans le cas où la société ne réalise pas elle-même la construction mais en confie le soin à un tiers. La société peut également confier les opérations de promotion immobilière à son représentant légal ou statutaire, à la condition que ces opérations aient été définies au préalable par un écrit. Contrairement à une SCI classique, la SCIA n'a pas pour objet la commercialisation de l'immeuble mais sa répartition en lots entre les associés.</p> <p>*On ne peut pas attribuer en jouissance quand un bailleur est associé au projet.</p> <p>Société qui n'a pas vocation à perdurer. Elle laisse place en général à une copro classique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Occupation en jouissance : propriété collective et agrément obligatoire pour la cession des parts sociales.</li> <li>+ Le capital de la société peut être modifié sans qu'il y ait besoin de formalités, tout comme le nombre d'associés.</li> <li>+ Forme juridique connue des établissements bancaires : obtention d'un emprunt facilitée.</li> <li>▮ Propriété collective non garantie car les associés peuvent se retirer et obtenir la propriété individuelle ou la société peut être dissoute et devenir une simple copropriété.</li> <li>▮ On ne peut pas exclure la spéculation car chaque associé est libre de réaliser des plus-values. De plus, un associé peut louer son logement et fixer le loyer librement.</li> <li>▮ Le règlement de jouissance présente un contenu très proche de celui du règlement de copropriété qu'il a souvent vocation à devenir. La loi impose d'ailleurs qu'il soit établi en conformité avec les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 réglant le statut de la copropriété.</li> <li>▮ L'achat du terrain emporte l'application de la TVA à 20,6% contre 4,89% pour un particulier.</li> <li>▮ Responsabilité illimitée des associés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Possibilité de gestion collective de l'immeuble par le biais du règlement de jouissance et d'une association des habitants.</li> <li>*Dans le cas d'Eco-logis : ne sont pas passés par un contrat de promotion immobilière.</li> <li>Sur la question de la responsabilité illimitée : tous les associés sont co-gérants et portent la responsabilité pénale et financière (signé devant notaire).</li> <li>Ils vont certainement passer à une copro.</li> <li>*Ils ne sont pas obligés de dissoudre la SCIA, qui peut toujours être renouvelée au bout de 20 ans.</li> <li>*Selon un témoin : plus lourd d'être syndic d'une copro que de rester en SCIA.</li> </ul>

Dénomination et caractéristiques	Avantages et inconvénients	Aménagements possibles
<p style="text-align: center;"><b>LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D'ACCESSION PROGRESSIVE A LA PROPRIETE</b></p> <p><b>Ex : AERA à Toulouse.</b></p> <p>La SCIAPP est une forme de société civile immobilière particulière, créée par un organisme HLM.</p> <p><b>*Attention : les décrets d'application ont été publiés en janvier 2009. Ce statut est donc dit opérationnel mais « non éprouvé ».</b></p> <p>Objet : Détention, gestion et entretien d'un immeuble ayant fait l'objet d'un apport en nature à la SCIAPP, en vue de sa division en fractions destiné à être louées et progressivement attribuées en propriété aux associés.</p> <p>Accession progressive à la propriété : le locataire-accédant paye un loyer HLM à la SCIAPP pendant toute la durée de l'accession + possibilité d'acheter des parts acquises (durée min d'accession=10ans).</p> <p>Quand un locataire accède à la propriété : naissance d'une copropriété.</p> <p>L'acquisition des parts : doit être proposée annuellement par l'opérateur HLM, les locataires ne sont pas obligés d'y souscrire chaque année.</p> <p>*Ce montage est à exclure d'office s'il y a des personnes au dessus des plafonds PLS dans le projet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Accession progressive donc pas besoin d'apport initial.</li> <li>+ Accession souple car pas d'obligation de versement.</li> <li>+ Sécurisation HLM qui permet de choisir le moment opportun pour devenir complètement propriétaire, mais qui permet également de renoncer à l'acquisition tout en conservant son logement en tant que locataire. Mécanisme réversible en cas d'accident financier dans le parcours d'accession.</li> <li>+ Propriété collective tant que la société n'est pas dissoute.</li> <li>+ Possibilité de créer un projet participatif en partenariat avec le bailleur HLM.</li> <li>+ Cession des parts à leur valeur nominale non indexée.</li> <li>Propriété collective non garantie car les associés peuvent se retirer et obtenir la propriété individuelle ou la société peut être dissoute et devenir une simple copropriété.</li> <li>Rôle central de l'organisme HLM dans la gestion de l'immeuble.</li> <li>Attribution des logements selon les règles liées aux choix du programme de financement HLM</li> <li>Délai incompressible de 10 ans pour l'accession (ce qui pose problème en particulier pour les personnes âgées).</li> <li>Montage surtout intéressant pour la tranche supérieure PLUS.</li> <li>Représentation des associés proportionnelle aux parts détenues.</li> </ul>	<p>L'accession proposée par la SCIAPP est surtout intéressante pour les ménages qui se situent dans la tranche supérieure du programme PLUS. Les personnes ayant de plus faibles revenus ne pourraient pas fournir un effort financier suffisant et leur accession s'étalerait sur 30 ans ou plus. De même que pour les foyers se situant dans la tranche de revenus retenus pour le PLS, l'acquisition en SCIAPP n'est pas intéressante financièrement.</p> <p>Choix des ménages éligibles par l'organisme HLM : il semble qu'il ait été possible de mettre en place une cooptation des nouveaux habitants par le biais d'une négociation avec réservataires et l'organisme HLM pour que ces derniers renoncent aux règles d'attribution et de réservation en vigueur.</p>

Dénomination et caractéristiques	Avantages et inconvénients	Aménagements possibles
<p style="text-align: center;"><b>LA SAS</b></p> <p><b>Ex :</b> Terres communes, qui regroupe 3 fermes - Cravirola (Alpes-Maritimes), le Domaine du Bois (Hérault) et le Hameau de Suc (Ardèche).</p> <p>La Société par Action Simplifiée est une société de capital. Toute personne physique ou morale (par exemple association, syndicat...) peut être sociétaire d'une SAS. Il n'y a pas de nombre minimum d'associés.</p> <p>Le capital est d'au moins 37.000€. Au moment de la création, il doit être libéré (c'est-à-dire versé au compte de la société) de moitié, le reste devant l'être dans un délai de cinq ans.</p>	<p>+Peut être une alternative intéressante pour la constitution de la propriété collective. Notamment pour tous ceux qui veulent faire appel à un soutien extérieur pour la réalisation de leur projet mais qui comptent également avoir recours à un emprunt à un moment ou à un autre de leur activité.</p> <p>+Grande liberté contractuelle accordée à la SAS, ce qui la rend particulièrement intéressante pour la structuration de la propriété collective. La SAS est en effet la seule société dans laquelle les associés ont la possibilité d'organiser librement leur fonctionnement interne.</p> <p>- Lourdeur de la gestion d'une SAS et coûts élevés de fonctionnement. Les sociétaires ont l'obligation de nommer un commissaire aux comptes, ce qui implique un coût annuel de 2000 à 4000€. De plus, la société est assujettie à l'impôt sur les sociétés (IS, 30% des bénéfices).</p> <p>- Moins intéressante pour des projets de petite envergure.</p>	<p>*La SAS (comme la quasi-totalité des sociétés en dehors des SA) est interdite de faire appel public à l'épargne. Légalement, on peut alors faire sa publicité seulement dans un cercle restreint de famille, d'amis ou de collègues de travail. On considère, que normalement le nombre de sociétaires ne devrait pas dépasser la centaine. Il existe toutefois des sociétés n'ayant pas le droit de faire appel public à l'épargne regroupant plus de mille associés sans que cela ait été réprimé.</p> <p>*Les statuts d'une SAS peuvent contenir un grand nombre de clauses spéciales destinées à protéger l'esprit dans lequel elle a été créée. On peut par exemple exclure la vente des actions ou la soumettre à un agrément du nouvel actionnaire, convenir d'une clause d'égalité de capital ou encore d'exclusion en cas de refus de voter une décision vitale pour la société, etc.</p> <p>Les statuts peuvent également prévoir en cas de conflit un arbitrage par un organisme, une association ou une personne librement choisie.</p>

2<sup>ème</sup> partie : statuts basés sur la propriété publique ou semi-publique

Dénomination et caractéristiques	Avantages et inconvénients	Aménagements possibles
<p><b>SOCIETE CIVILE COOPERATIVE DE CONSTRUCTION</b></p> <p><b>Ex :</b> La petite maison (Rennes), Courtils II (Hédé)</p> <p>Permet l'acquisition du terrain, la construction et la gestion. La SCCC dite S3C a pour objet la construction d'un immeuble en vue de sa division en lots destinés à être vendus aux associés. Elle est plutôt utile pour la phase de construction seule. 2 options :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jouissance (détention de parts sociales)</li> <li>• Propriété individuelle (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, retrait d'un associé ou dissolution).</li> </ul> <p>Si un associé se retire : on se retrouve avec un montage hybride avec une copro d'un côté et une S3C de l'autre. *Le système bancaire a beaucoup de mal à reconnaître cette forme. *Contraintes et assurances : Garantie de bon achèvement + garantie de souscription des non-souscrits.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Permet de construire à prix coûtant : jusqu'à moins 15%.</li> <li>+ Occupation en jouissance : propriété collective et agrément obligatoire pour la cession de parts sociales.</li> <li>+ Possibilité d'inclure les ménages modestes éligibles à l'accession sociale à la propriété.</li> <li>- Propriété collective non garantie car les associés peuvent se retirer et obtenir la propriété individuelle ou la société peut être dissoute et devenir une simple copropriété.</li> <li>- On ne peut pas exclure la spéculation (sauf convention de contrôle des reventes concernant l'accession sociale à la propriété, max 15 ans).</li> </ul>	<p>*Dans des cas où les collectivités locales interviennent par des mesures ciblées pour favoriser l'accession à la propriété de certains de leurs administrés moins favorisés, des clauses particulières dites « anti-spéculatives » peuvent être insérées dans les actes de vente dès l'instant où leur légitimité est incontestable.</p> <p>*Certains dispositifs d'accession sociale à la propriété, tel que le Pass foncier, ne permettent pas une grande mixité sociale. En effet, l'utilisation du Pass foncier oblige des conditions de ressources plafonnées pour tous les acquéreurs. Les ménages au-dessus des plafonds retenus pour le Pass foncier ne pourront pas accéder aux logements construits par la S3C.</p>

Dénomination et caractéristiques	Avantages et inconvénients	Aménagements possibles
<p><b>*LA SOCIETE COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF</b></p> <p><b>Ex : Toit par toi (Poitiers)</b></p> <p>Organisme à but non lucratif. 2 types de sociétés commerciales sont possibles : Scic SARL ou SA. Une SCIC SARL doit comprendre au moins 3 associés et au plus 100, une Scic SA doit comprendre au moins 7 actionnaires (pas de maximum). Le capital est variable. Pour une SARL : le montant du capital est librement fixé par les associés en fonction de la taille, de l'activité, et des besoins en capitaux de la société. Pour une SA : il ne peut être inférieur à 18 500 euros.</p> <p>Ce statut date de 2001. De forme privée et d'intérêt public, la SCIC est une nouvelle forme d'entreprise coopérative qui regroupe différents partenaires qui veulent agir ensemble dans un même projet de développement local et territorial. Le multisociétariat permet d'associer et de prendre en compte les intérêts de plusieurs catégories différentes de coopérateurs (salariés, usagers, bénévoles, financeurs,...).</p> <p>La Scic a pour objet la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif qui présentent un caractère d'utilité sociale (cet intérêt collectif est validé par la préfecture du département du siège social lors de la délivrance de l'agrément initial, puis de chaque renouvellement). Les associés peuvent être répartis en collèges, chaque collège disposant d'un nombre de voix défini librement dans les statuts, dans les limites de 10% min. et 50% max. des voix.</p> <p>57,5% min. des excédents net annuels sont affectés à des réserves impartageables (pour investissement et fonds de roulement). En cas de liquidation, le bonus ne peut être partagé entre les associés et sera dévolu à d'autres coopératives.</p> <p>Toute association, coopérative ou société de droit public ou privé, a la possibilité de se transformer en Scic sans qu'il y ait création de personne morale nouvelle.</p> <p>Pour devenir associé, il faut souscrire au moins une part sociale dans la coopérative. Le montant d'une part est fixé par les statuts de la Scic (min légal 15,24€).</p> <p>Principe de « libre entrée et sortie ». Chaque associé peut décider à tout moment de quitter la Scic et récupère alors le capital apporté à la coopérative.</p>	<p>+Ce statut est très intéressant dans le cadre d'un montage en partenariat qui intégrerait tous les acteurs, notamment les collectivités locales.</p> <p>+En contrepartie de l'apport en capital (souscription de parts), la Scic pourra verser des intérêts annuels, selon le taux moyen fixé par le ministère des Finances (3,97% début 2009).</p> <p>-Lié à un agrément préfectoral renouvelable tous les 5 ans et il est de fait plus lourd à monter que les précédents.</p>	

Dénomination et caractéristiques	Avantages et inconvénients	Aménagements possibles
<p style="text-align: center;"><b>*LA COOPERATIVE D'HABITANTS</b></p> <p><b>Ex :</b> Village Vertical (Lyon), Confluence (Lyon), Hespere 21 (région parisienne), L'Echo habitant (Ile et Vilaine), H'nord (Bordeaux).</p> <hr/> <p>Principes de base :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une personne = une voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenu.</li> <li>- Double qualité du coopérateur : propriétaire de parts sociales et locataire de son appartement.</li> <li>- Propriété collective du bien immobilier : le coopérateur ne paie pas au-delà du coût du projet.</li> <li>- Déconnexion entre la valeur du bien et la valeur des parts, non spéculation.</li> </ul> <p>Le capital initial : est composé des premières parts sociales qu'achète chaque coopérateur, habitant ou non habitant.</p> <p>* Dans le droit français, <b>on est obligé de conjuguer la coopérative avec une autre forme de société</b>. Habicoop a fait le choix du montage sur la base de la SARL et a rédigé des statuts-type portant création d'une Société Coopérative à Responsabilité Limitée à capital variable. Beaucoup de choses encore ne fonctionnent pas dans la mise en œuvre des CH, bien que légalement, il soit possible aujourd'hui de déposer des statuts de coopératives.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ L'objectif est de garantir la non-spéculation, des aménagements législatifs sont nécessaire pour y parvenir (cf. amendements proposés par Habicoop).</li> <li>- Statut encore non reconnu dans la législation française.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Succession : l'héritier doit obtenir un agrément pour intégrer la coopérative. S'il ne souhaite pas devenir coopérateur ou si la coopérative lui refuse l'agrément, les parts lui sont alors remboursées.</li> <li>*En cas de liquidation de la coopérative : Le bâtiment est alors revendu sur le marché. Une fois les parts sociales remboursées aux coopérateurs et les dettes épurées, l'argent qui reste, appelé boni de liquidation, ne peut être distribuée entre les coopérateurs. Il doit être reversé à un organisme d'intérêt général ou à une autre coopérative. Ainsi, les coopérateurs n'ont pas d'intérêt financier à revendre le bien immobilier, ce qui est gage de stabilité. En revanche, le prix de revente des parts sociales est libre (risque de spéculation).</li> <li>*Fiscalité : toutes les coopératives sont soumises à l'impôt sur les Sociétés. Habicoop demande l'exonération d'IS pour les CH – ainsi que l'exonération d'impôt sur le Revenu (en cas de plus-value lors de la revente des parts sociales par un coopérateur sortant).</li> </ul>

Dénomination et caractéristiques	Avantages et inconvénients	Aménagements possibles
<p style="text-align: center;"><b>*COOPERATIVE DE CONSTRUCTION ET DE GESTION</b></p> <p><b>Ex :</b> Villages et Quartiers Solidaires (Grenoble)</p> <p>Conditions préalables: être éligible au pass foncier (être primo-accédant, disposer de ressources inférieures aux plafonds Prêt Social de Location Accession, bénéficiaire d'une subvention d'une collectivité territoriale ouvrant droit au Prêt à Taux Zéro).</p> <p>Une fois la construction achevée, les coopérateurs paient un loyer à la coopérative jusqu'au remboursement de la dette contractée, après quoi ils n'ont plus que le paiement des frais généraux et d'entretien à verser. La revente d'un logement - soit des parts sociales payées à la coopérative - est strictement encadrée, la valeur du bien s'incrémente uniquement de la valeur de l'inflation. Le terrain appartient au territoire d'accueil, il est généralement concédé sous forme de bail à construction d'une cinquantaine d'années. Les logements font donc partie du parc social pendant toute la durée du bail à construction. A son expiration, les élus du territoire concerné déterminent si les logements doivent rester dans le domaine public ou passer en pleine propriété privée. En cas de difficulté financière de la coopérative, ou d'incapacité d'un ménage à payer son loyer, un bailleur social rachète le logement. L'habitant est donc un locataire sur une période limitée et pourrait devenir un propriétaire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Il s'agit d'une propriété progressive et semi publique, qui apporte des garanties contre la spéculation immobilière.</li> <li>+ et + Maîtrise d'ouvrage partagée entre l'association (VQS) et le territoire d'accueil.</li> <li>+ Les autopromoteurs prennent en charge la conception.</li> <li>- La collectivité peut céder le terrain au terme du bail à construction, ce qui laisse place à la propriété privée.</li> <li>- La part d'autoconstruction reste faible (60 heures sur le chantier).</li> </ul>	<p><b>Qu'est ce qu'un bail à construction ?</b></p> <p>Un bail à construction est une concession foncière avec une option possible d'achat. La durée de ces baux est comprise entre 18 et 99 ans. Durant la phase de location, le loyer peut être proche de zéro ou couvrir les intérêts, ce qui permet d'acheter plus tard un capital constant. Mais il est également possible de choisir la non propriété du terrain et d'en bénéficier pendant 99 ans, ce qui réduit d'autant les charges mensuelles. Dans tous les cas, le bail à construction est un outil anti spéculation au bénéfice du territoire. En cas de décès, les ayants droit héritent du bail aux mêmes conditions.</p>

Cas spécifiques		
Dénomination et caractéristiques	Avantages et inconvénients	Aménagements possibles
<p align="center"><b>PRET VIAGER OU PRET CONTRE USUFRUIT</b></p> <p><b>Ex :</b> le Hameau des Buis (Ardèche).</p> <p>La société civile « Le Hameau des Buis » est propriétaire des lieux et se compose de 2 associés : une association (la Ferme des enfants) et une SARL (M V Finances) qui soutient des projets éthiques. Objet : l'achat, la restauration, l'agrandissement, l'aménagement de biens immobiliers et la construction de bâtiments à venir en vue de leur utilisation sous forme d'une « école à la ferme » et de locaux d'habitation. *Particularité du montage : les habitants ne sont pas associés mais créanciers de la société. Ils consentent un prêt viager à la SC qui leur octroie en contrepartie le droit de jouissance d'un logement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Garantie la non-spéculation.</li> <li>+ Système de propriété collective car les habitants n'ont pas de titre de propriété. Ils sont créanciers de la société civile propriétaire du lieu.</li> <li>+ Coopération et gouvernance régies par un règlement et une charte éthique signée par chaque habitant.</li> <li>- Pas de réelle mixité sociale.</li> <li>- Montage expérimental basé sur la bonne volonté des habitants.</li> </ul>	
<p align="center"><b>COUPLAGE ASSOCIATION/SCI/SCOP</b></p> <p><b>Ex :</b> les Amanins (La Roche sur Grâne, Drôme)</p> <p>Création d'une association pour l'élaboration du projet : la création d'un site agro-écologique. Création d'une SCI pour l'achat des terrains et du bâti. Financement progressif des travaux à travers le compte-courant de l'associé majoritaire de la SCI. Durant cette période, l'association refacture les frais d'aménagement à la SCI. Un acte d'apport de la quasi-totalité des parts de la SCI à l'association permet à cette dernière de devenir associée majoritaire. Création d'une SCOP pour la gestion des activités de production. Le financement de l'association (qui conserve la gestion de l'école) provient des adhésions, dons et loyers versés à la SCOP par la SCI.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Avantage de la SCI : perçoit des loyers sans avoir à payer d'impôt sur les sociétés (IS), à l'inverse de l'association.</li> <li>- Le caractère illimité de la responsabilité des sociétés civiles : frein pour des investisseurs extérieurs au projet.</li> </ul>	
<p align="center"><b>*LE CLIP – SARL + ASSOCIATION D'HABITANTS</b></p> <p><b>Ex de projets :</b> Chez Louise et Michel, Zelda (région parisienne).</p> <p>Projet français expérimental qui œuvre à la création d'un réseau d'habitats groupés autogérés, sur le modèle allemand des Miethäuser Syndikat. Le montage Clip prévoit que la propriété du bien immobilier soit portée par une SARL ayant pour objet l'acquisition et la gestion du bien. Cette société est composée de 2 associés : l'association d'habitants et la SARL Clip. L'immeuble et le terrain sont la propriété d'une SARL à l'intérieur de laquelle sont associés habitants et "tête de réseau" (le CLIP), les habitants sont locataires de leurs logements et gèrent le lieu de façon autonome, le rôle de la "tête de réseau" est de bloquer toute opération de vente / achat spéculative, d'accompagner les habitants et à terme d'animer un réseau de solidarité entre projets (par exemple en facilitant le transfert de fonds d'un projet à l'autre lorsque les emprunts bancaire seront remboursés).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Garantit la propriété collective car le titre de propriété de l'immeuble est détenu par une SARL.</li> <li>+ La non spéculation est garantie par la présence du clip dans chaque projet en tant qu'associé minoritaire.</li> <li>- Les loyers ne baissent pas au fur et à mesure de la diminution de la dette de la SARL. Les bénéficiaires sont réinvestis dans de nouveaux projets (+ et -).</li> <li>- Problème de l'assujettissement à l'impôt sur le revenu.</li> </ul>	

## Sources :

- Service public de la diffusion du Droit : <http://www.legifrance.gouv.fr/>
- Habicoop et notamment les rencontres nationales des coopératives d'habitants de Nantes en décembre 2009 : [www.habicoop.fr](http://www.habicoop.fr)
- La CRESS Aquitaine, étude réalisée par Jean-François Panteix sur les SCIAPP : <http://www.cressaquitaine.org/>
- Site français du cohabitat : <http://net4users.jimdo.com/>
- Association Parasol : Participer pour un Habitat Solidaire. Site : <http://www.hg-rennes.org/>
- Livre « Habitat groupé » de Christian Lagrange, 2008, aux Editions Terre Vivante. Site : <http://www.terredeliens.org/spip.php?page=accueil>
- Guide méthodologique, juridique et financier « L'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti » - Terre de Liens, mars 2007. Site : <http://www.terredeliens.org/spip.php?page=accueil>
- Hespere 21 : Habitats eco-construits et solidaires en région Parisienne au 21e siècle. Site : <http://www.hespere21.org/>
- L'Echo-habitant, association pour le développement de l'habitat coopératif. Site : <http://www.lechohabitants.org/>
- Mémoire « Habiter autrement, du squat à la coopérative d'habitants : Entre innovation et transformation sociale », Lucie Lejeune, IEP Grenoble, 2009. En lien sur le blog du projet « La Salière » : <http://saliere.blogspot.com/>
- Terres Communes, informations complètes sur la SAS rassemblant 3 éco-lieux : Cravirola (Alpes-Maritimes), le Domaine du Bois (Hérault) et le Hameau de Suc (Ardèche). Site : <http://www.cravirola.com/documents/TCinfos.pdf>
- Site Internet des Amanins, à la sous-rubrique « Organisation juridique et financière » : <http://www.lesamanins.com/spip.php?rubrique63>