

## COMMENT CHOISIR LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER DE MON PROJET ?





# Les projets concernés par cet atelier

---

- Projets portés par les habitants (3 à 20 logements)
- Projets en autopromotion (maîtrise d'ouvrage habitante)
- Neuf ou en réhabilitation
- Avec des espaces partagés intérieurs et extérieurs
- En ville ou à la campagne



# Trois phases clés du projet

---

## 1. L'étude de faisabilité

- Poser les premières règles de gouvernance
  - Constituer une personne morale pour représenter le groupe
  - Disposer d'un compte en banque pour les premières dépenses
- Cette phase est généralement gérée en créant **une association loi 1901**

## 2. Le financement, la construction

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

## 3. L'habitation

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



# Trois enjeux liés au choix du statut

## Les principaux enjeux autour du montage juridique

### 1. Assurer la faisabilité du projet

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

### 2. Définir un rapport à la propriété

- A quel titre occupe-t-on son logement ? en tant que propriétaire (titre de propriété) / en jouissance (parts sociales auxquelles est attaché un droit de jouissance) / en location (bail de location)
- Comment circule la monnaie ? Qui paye quoi, qui a droit à quoi ?

### 3. Cadrer la gouvernance du projet



# Trois statuts envisageables

---

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



# Le cahier des charges commun

---

- Propriété collective => portage de l'ensemble immobilier par une seule société (en langage juridique, c'est la « propriété sociétaire »).
- Possibilité de coopter les nouveaux habitants en cas d'entrées/sorties (en langage juridique, c'est le « contrôle des mutations »).
- Possibilité de mettre en place une gouvernance égalitaire quels que soient les montants apportés par chacun
- Souhait de pouvoir transmettre son patrimoine à ses enfants
- La question de la non spéculation...



# Le financement de la SCIA

---

- Chaque foyer souhaite financer son logement de manière proportionnelle à sa valeur
- Chaque foyer a la capacité de financer son logement, soit sur fonds propres, soit sur emprunt
- Souhait de ne pas payer un loyer toute sa vie

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



# Le financement de la Coop' d'habitants

---

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

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





# Le financement de la SCI

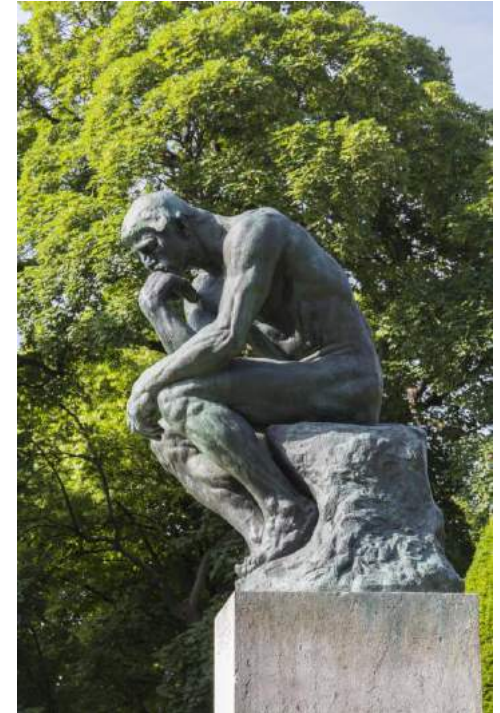
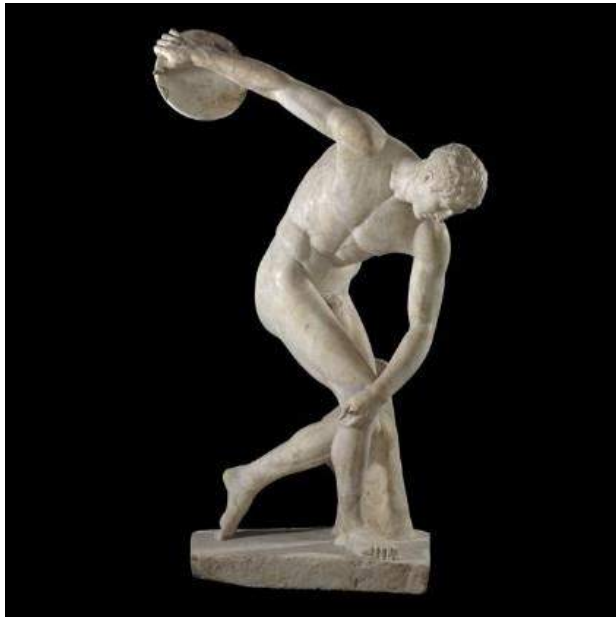
---

- Apports de chacun différents au départ (certains ont plus que nécessaire, d'autres moins) mais souhait de péréquation avec rééquilibrage à construire dans le temps
- Le groupe est collectivement en capacité de financer l'acquisition en fonds propres
- Recherche de souplesse : possibilité d'envisager des permutations de logements dans le futur ; facilité des entrées et sorties au cours du temps
- Le groupe est pressé de définir son statut pour saisir une opportunité

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



# Présentation des statuts





# Les principes de la SCIA

## (Société civile immobilière d'attribution)

---

### Spécificité :

- Une SCI constituée de groupes de parts sociales indivisibles attachées à des lots (EDD)

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

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

### Financement

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



# La SCIA

## Attribution en propriété ou en jouissance ?

---

### Attribution en propriété

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

### Attribution en jouissance

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



## Les limites de la SCIA

---

- Peu connu des banques : l'obtention du prêt est possible mais pas toujours simple... notamment lors des cessions de parts
- Montage qui prend du temps car nécessité de définir les lots avant de créer la SCIA (la conception architecturale doit être suffisamment avancée pour établir l'EDD).
- Difficile d'y intégrer de la mixité sociale (logements locatifs) mais ce n'est pas impossible !

# Les Colibres : SCIA en jouissance à Forcalquier

- Construction neuve de 11 logements + 200m<sup>2</sup> de communs (auto-construits)
- Chaque associé acquiert des parts sociales correspondant à un lot
- 10 000€ de capital, réparti *au prorata* de la valeur de chaque lot, puis le reste en appel de fonds



- Prêts bancaires obtenus auprès de la caisse d'épargne
- Gouvernance au consentement prévue dans les statuts.



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

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



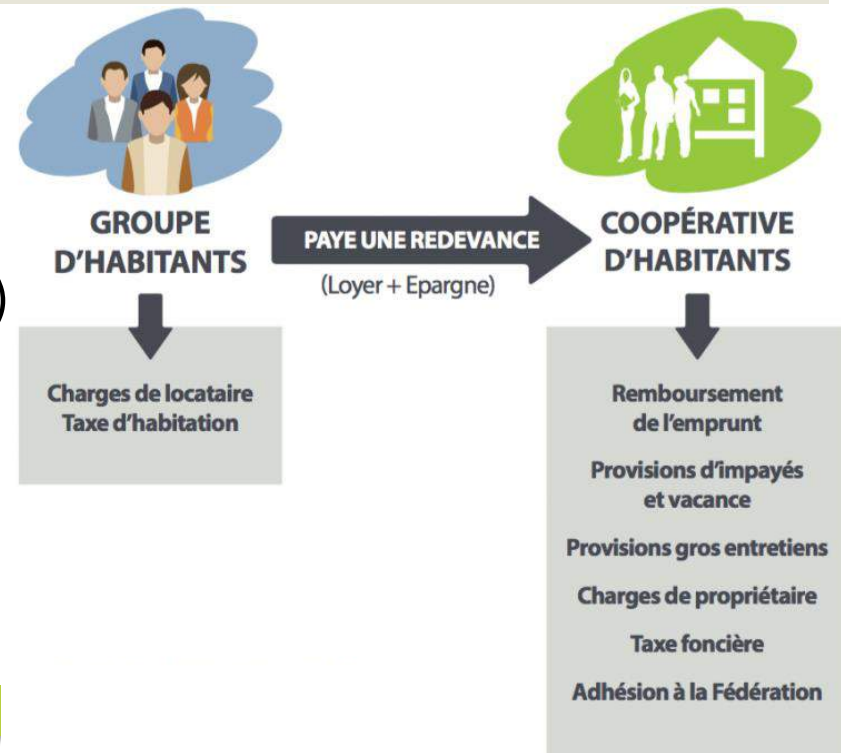
<https://www.youtube.com/watch?v=YgTogSDW6u8>

# La Coopérative d'habitants : principes



## En coopérative, on est :

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







# La Coopérative d'habitants : principes

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



# Le montage financier de la Coopérative d'habitants

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

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

# Cooplicot, une coopérative d'habitant à Forcalquier



**COOPlicot**  
- HABITAT PARTICIPATIF -

# Cooplicot, une coopérative d'habitant à Forcalquier

- Coopérative pour **16 logements sociaux** (loyer à 8€/m<sup>2</sup>/mois)
- Bâtiments neufs **construits par un organisme HLM** au sein d'un îlot de 43 logements
- **Achat en VEFA** par la coopérative
- **Agrément préfectoral (DDT 04) mais pas de garantie** de la collectivité locale
- **Financement** : 1,5 M€ d'emprunt en PLS sur 30 ans et **900 000€ de fonds propres**
- Tous les habitants ont des parts sociales A (500€) qui leur donnent **le contrôle de la coopérative** (65% des voix)... mais ils manquent de fonds propres
- **Des investisseurs citoyens** ont des parts sociales B et **apportent l'essentiel du financement (891 000€)**
- **Un investissement sûr, rémunéré à 2% et pouvant être récupéré sous 3 mois.**
- **Une innovation juridique empruntée aux SCIA** a permis de contourner les obstacles liés à la rémunération des parts



# Cooplicot, une coopérative d'habitant à Forcalquier





Encore 400 000€ à réunir...



## COOP LICOT – HABITAT PARTICIPATIF

### Bulletin de pré-souscription au capital

Société Coopérative par actions simplifiée à capital variable



*Je soussigné(e)*

Nom \_\_\_\_\_

Prénom \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_

N° de téléphone \_\_\_\_\_ Courriel : \_\_\_\_\_

M'engage à souscrire une somme totale de \_\_\_\_\_ € (cette somme doit être comprise entre 5000 € et 30 000 €) au sein de la coopérative Cooplicot d'ici la fin de l'année 2020.

Plus d'infos sur [www.cooplicot.org](http://www.cooplicot.org)



# La SCI (société civile immobilière)

---

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

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



# La SCI

---

## Deux cas possibles : en location ou en jouissance

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

- Les loyers remboursent l'emprunt collectif
- Le nouvel entrant doit être agréé par le groupe mais exclusion impossible en cours de bail (droit du locataire)
- La SCI est soumise aux impôts commerciaux (impôt sur les sociétés...)

### Les habitants sont en "jouissance"

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





# Le montage financier des SCI

---

- L'achat doit être fait en fonds propres (sans compter sur des prêts bancaires)
- Les travaux éventuels peuvent être faits sur emprunts si leur montant est inférieur au prix d'achat (hypothèque sur le bien)
- Possibilité de régler un capital initial faible, permettant à chaque associé d'entrer à égalité (par exemple 1000€ de parts chacun), le reste des apports venant en compte courant d'associés (cca)
- Possibilité de se faire des prêts entre associés en passant par les cca, avec remboursement progressif sur plusieurs années
- Les apports ne correspondent pas aux logements occupés par chacun : plus facile à monter au démarrage mais plus compliqué de sortir pour ceux qui ont apporté plus de financement que la valeur du logement qu'ils occupent

# La SCI de l'Estré à Aups (Var)

- Mas provençal + dépendances + 12ha de terrains => 4 logements
- Prix global : 1 000 000€ pour le domaine + 200 000€ de travaux à prévoir
- 2 familles déjà présentes (400 000€ + 200 000€), 2 familles encore à recruter
- Création d'une SCI qui achète le bien avec un crédit-vendeur
- 500 000€ de suite, 500 000€ sur 15 ans (taux à 0,5%)



- Le montant du crédit vendeur évolue en fonction du nombre d'associés
- La SCI fait un emprunt de 170 000€ pour les travaux sur 10 ans (env. 380€/mois de rbst)
- Coût d'entrée : 150 000€/logement + environ 1100€/mois (dont 720€ de crédit vendeur)



# La SCI de l'Estré à Aups (Var)

---

- **Un réglage du capital en deux phases** : d'abord de manière égalitaire, ensuite en constituant des groupes de parts pour reproduire la logique d'une SCIA : chacun finance son logement ; les couples sont en indivision sur leur groupe de parts.
- **Un point de vigilance** : en cas de départ, parts sociales et comptes-courants doivent être rachetés sur fonds propres (pas de prêt individuel possible auprès de la banque)
- **Une possibilité** : basculer en SCIA après la modification de la répartition du capital, permettant aux nouveaux associés de souscrire un emprunt bancaire pour racheter le lot d'un sortant.



# En conclusion

---

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



# La SCIA - synthèse

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

La SCIA permet de financer son logement de manière proportionnelle à sa valeur



# La Coopérative d'habitant - synthèse

---

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

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

# La SCI - synthèse

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

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