

# LES MONTAGES JURIDIQUES ET FINANCIERS DE L'HABITAT PARTICIPATIF



Les toits liés, Pontcharra, Isère

# Pour qui, pourquoi ?



- Formation généraliste sur la gestion globale d'un projet d'habitat participatif
- A l'attention des citoyens ou groupes démarrant leurs réflexions ou démarches d'habitat participatif
- Dans le cadre d'une mallette pédagogique sur l'habitat participatif élaborée par les plateformes départementales et Regain (centre de ressources Habitat Participatif PACA et accompagnateur de projets)
- Animation dans le cadre des plateformes départementales PACA (associations citoyennes de promotion de l'habitat participatif)



# Ce que nous allons voir

---

Cet aspect de la formation d'un groupe d'habitat participatif évoque :

- Les questions à se poser pour faire son choix de montage
- Les principaux montages en phase construction et habitation Le groupe d'habitants



# Objectifs de la formation

---

Il s'agit d'une séance de formation permettant de se repérer dans les grands choix possibles. Vous pourrez ainsi :

- Avoir une vision globale des questions qui se posent sur les montages juridiques en habitat participatif, et connaître les principaux modèles utilisés.
- Comprendre les implications et les contraintes des divers montages, notamment sur le plan financier.
- Distinguer la phase de construction du projet de celle de sa gestion, qui peuvent appeler des réponses juridiques différentes.



# Avant de penser « juridique »...

---

## Quelques questions à se poser avant de réfléchir au choix de son statut :

- Sera-t-on locataire ou propriétaire? En propriété individuelle ou collective ?
- Souhaite-t-on des prêts individuels ou collectifs ?
- Quel montage possible quand les apports des uns et des autres sont très différents ?
- Quelle solidarité financière entre les membres ?
- Comment peut-on récupérer ses apports en cas de départ ?
- Souhaite-t-on la création de logements privés destinés à la location?



# Avant de penser « juridique »...

---

- Qui va construire les logements ?
- En cas de départ d'un membre de l'habitat groupé, y-a-t-il un droit de regard pour le choix du nouvel arrivant ?
- Quelles modalités de prise de décision dans le groupe ?
- Sur quoi portent les décisions collectives ?
- Quelles limites souhaite-t-on à la spéculation ?

**Le choix du montage juridique est conditionné par ces différentes questions.**

**Il y a ce qu'on souhaite et ce qui est possible.**



# Avant de penser « juridique »...

---

## Par quel bout prendre le problème ?

Logique du questionnement :

- **Comment veut-on habiter ?**

Quelle gouvernance et quel rapport au patrimoine ? => *Choix du statut juridique en phase habitation*

- **Quels sont nos moyens ?**

Quelles ressources économiques et techniques pour financer et gérer la construction ? => *Choix du statut juridique et financier en phase construction.*

Les statuts juridiques peuvent être différents en phase habitation et en phase construction car ils répondent à des besoins différents.



# Avant de penser « juridique »...

---

**Prendre suffisamment en considération la question des moyens financiers est capital avant de se lancer dans son projet :**

- Autofinancement en fonds propres : le plus simple (mais rare).
- Autofinancement avec emprunt : des emprunts individuels ou un emprunt collectif ? Sur quelles garanties ?
- Financement et construction par un tiers (bailleurs sociaux en général)
- Financement participatif. Quels investisseurs ? Quelles garanties ?

**Le mode de financement est le premier déterminant du montage juridique.**



# Quatre formes juridiques

---

## En pratique, de quoi parle-t-on ?

Il y a quatre formes juridiques, les plus fréquentes et reproductibles (mais d'autres montages 'exotiques' existent aussi)

### 1. La copropriété

- Montage le plus classique et le plus connu pour gérer la propriété individuelle.

### 2. La SCIA (SCI d'Attribution)

- Généralement utilisée dans les projets en autopromotion.
- Emprunts individuels et fléchés.
- Devient normalement une copropriété, mais peut être conservée en jouissance.



# Quatre formes juridiques

---

## 3. La coopérative d'habitants

- Permet de constituer une propriété collective
- Emprunts collectifs
- Occupation en location (jouissance coopérative dans la loi ALUR)

## 4. Le locatif social participatif

- Besoin d'un bailleur social
- Permet de démocratiser l'habitat participatif (moins cher, plus facile)
- En pleine évolution et innovation actuellement



# Trois enjeux du projet

---

## Les principaux enjeux autour du statut et du montage financier

### 1. Assurer la faisabilité du projet

- Sur le montage financier
- Sur la maîtrise d'ouvrage

### 2. Définir un rapport à la propriété

- Propriété privée, propriété collective ou location

### 3. Cadrer la gouvernance du projet



# 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

- Savoir qui va acheter le terrain, puis gérer le chantier
- Définir le montage financier (emprunts individuels ou collectifs)

## 3. L'habitation

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



# Quelle est la meilleure forme juridique ?

## TROIS GRANDES PHASES DE PROJET

1. L'étude de faisabilité
2. Le financement, la construction
3. L'habitation

## QUATRE FORMES JURIDIQUES

1. Copropriété
2. SCIA
3. Coopérative
4. Logement social participatif

***Quels sont les caractéristiques des différentes formes juridiques dans chaque phase ?***



# 1. La Copropriété en phase habitation

---

## Enjeux

- Définir les droits de la propriété individuelle
- Gérer des espaces collectifs à travers la copropriété (si possible en nommant un syndic coopératif, bénévole, et/ou en déléguant la gestion à une association des habitants)

## Intérêts

- Facile et connu de tous (banques, notaires...)
- Liberté individuelle, transmission du patrimoine

## Limites

- Pas de limites à la spéculation
- Le propriétaire est protégé au détriment du groupe

***MAIS : Comment gérer avec un seul interlocuteur l'achat du terrain et la construction s'il y a plusieurs propriétaires individuels ?***



## 2. La SCIA en phase construction

---

### Principes

- Une SCI dont les parts sociales sont attachées à des lots
- Financements individuels, la société fait des appels de fonds à ses membres pour financer la construction
- Possibilité d'attribution de son lot en propriété dès la fin de la construction

### Enjeux

- Disposer d'un interlocuteur unique pour acheter le terrain et gérer le chantier (Maître d'ouvrage personne morale)
- Faciliter le montage financier (prise de garantie par la banque sur le lot)

### Limites

- Grosses responsabilités prises par les gérants (celles d'un promoteur)
- Peu connu des banques ; risque : double instruction (particuliers / promoteur) qui impose d'être dans les clous (références des assurances...)



# 3. La SCIA en phase habitation

---

## Deux cas possibles : attribution en propriété ou en jouissance

### Attribution en propriété

- Souvent imposé par la banque : on revient à la copropriété en phase gestion (voir point 1)

### Attribution en jouissance

- La SCIA garde le titre foncier, les sociétaires ont des parts sociales
- On occupe son logement en « jouissance »
- Les espaces communs sont gérés par la SCIA
- En cas de départ, on revend ses parts sociales au prix du marché (pas d'empêchement à la spéculation)
- Le nouvel entrant doit être agréé par le groupe → **le groupe est mieux protégé que dans une copropriété classique**
- Garder une seule société permet de **mieux symboliser une identité commune** et les interdépendances de chacun.

# 4. La Copropriété en phase construction



Ecolline, Saint Dié

## Enjeux

- Dans certains cas, constituer une SCIA est trop lourd ou n'est pas possible, notamment pour les projets en auto-construction (Ecolline, Bois de Brindille)
- Instruction des emprunts + classique par la banque qui permet de se passer de l'assurance Dommage Ouvrage et du Bureau de Contrôle

## Difficultés

- Qui achète le terrain ? Nécessité d'une division en lots préalable.
- **Fonctionne seulement pour les copropriétés horizontales, puisque chacun doit acquérir son terrain**
- Gestion du chantier plus complexe car plusieurs maîtres d'ouvrage

# La Coopérative, quésaco ?



## Principes :

- Collectivement propriétaire (parts sociales).
- Individuellement locataire.
- Donc emprunt collectif.
- Non spéculation (déconnecté du marché).
- Démocratique (un individu = une voix).
- Logement abordable.

Aujourd'hui on parle de 2 formes de coopératives :

- à droit constant (déjà dans l'ancienne législation)
- selon la Loi ALUR.



## 5. La Coopérative d'Habitants en phase habitation

### Enjeux

- Un contrat coopératif (Loi ALUR)
- L'accessibilité à tous : on est locataire au prix d'un logement social sous condition d'éligibilité (PLS)
- La non spéculation : les parts sociales sont déconnectées du prix du marché immobilier. Loi ALUR
- La démocratie (principe coopératif : une personne = une voix).
- Financement type : emprunt collectif relevant du logement social (PLS)

### Limites

- Complexité du montage
- Financement complexe nécessitant la coopération (et la garantie) des collectivités (due au PLS)
- Ne fonctionne pas dans tous les contextes
- La coopérative classique est une société commerciale avec ses contraintes.



## 6. La Coopérative d'Habitants en phase construction

### Possible en autopromotion...

- Mais rare : une expérience à Lorgues (Var), sur un projet en rénovation de 8 logements

### En partenariat avec un bailleur social

- C'est le modèle « Habicoop » très diffusé dans la région Lyonnaise (Village Vertical...) mais aussi vers Toulouse (la Jeune Pousse...)
- La coopérative passe un CPI (contrat de promotion immobilière) avec un bailleur social
- Co-maîtrise d'ouvrage en phase de programmation-conception, puis délégation au bailleur en phase de construction
- S'intègre généralement dans des opérations plus vastes, en milieu urbain, permettant des économies d'échelles
- Sécurité, professionnalisme, soutien des collectivités, économie d'échelle



## 7. Partenariat avec un bailleur social

---

**Enjeu : proposer de l'habitat participatif pour tous !  
Plus de sécurité, accessible à toutes les bourses, plus de mixité  
et plus rapide**

De nouvelles pistes de travail intéressantes :

- Le projet est piloté par le bailleur social, en phase construction et habitation
- Possibilité d'associer de l'accession et du locatif social participatif (Etoilie)
- Le bailleur adapte sa méthodologie pour intégrer les habitants dès la conception (futurs locataires et propriétaires), mais il gère le montage financier et le chantier
- En phase habitation, délégation de gestion à une association des habitants
- Déjà 5 bailleurs en PACA : MFP, Sud Habitat, Famille & Provence, Logirem, PACT 13.

# 7. Partenariat avec un bailleur social



## Des contraintes associées

- Nécessité d'une taille critique (min. 15 à 25 logements)
- Le coût du foncier doit être faible pour faire du logement social
- Difficulté à financer des espaces communs importants
- Gestion des commissions d'attribution de logements à anticiper
- Besoin d'un soutien politique local
- Nécessité d'un accompagnateur



# En conclusion

---

## Un choix de montages qui conditionne le projet

- Bien réfléchir à l'articulation entre une finalité (comment habiter ?) et le moyen d'y arriver (comment financer ?) pour choisir les statuts d'habitation et de construction qui permettront d'y arriver
- Chaque cas est un cas particulier
- Il n'y a pas de vérité absolue, plusieurs voies sont possibles pour le même but
- Il faut être réaliste sur les moyens et les limites
- Ne pas hésiter à se faire accompagner...

# En conclusion



## Des évolutions dans le domaine de l'Habitat Participatif :

- La loi ALUR :
  - nouveaux statuts
  - nouveaux types de financements à venir
  - nouveaux types de garanties (imposés / promis)
  - (Sur ces aspects, les changements actuels amènent à rester prudent, d'autant que tous les textes d'applications ne sont pas encore sortis)
  
- Du côté des acteurs du logement :
  - changements de méthodologie (de paradigme !) pour certains bailleurs, qui travaillent avec les habitants
  - mise en place de nouvelles politiques publiques
  - création de nouveaux métiers d'accompagnateur de projet...



# Pour aller plus loin

---

## Les modules de formation : « la mallette pédagogique »

- L'habitat participatif (présentation générale)
- Vision globale d'un projet d'habitat participatif
- Démarrer un groupe
  - Dynamique de groupe
  - Identité et organisation du groupe
- Les montages juridiques et financiers
  - Les différents montages juridiques et financiers
  - Zoom sur le montage avec un bailleur social
- La recherche de foncier
- Préparer son programme architectural

# Agenda et contacts

Retrouvez sur [www.habitatparticipatif-paca.org](http://www.habitatparticipatif-paca.org) :

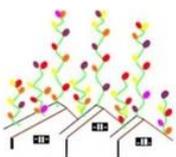
- la page web de votre plateforme départementale avec contacts et agenda
- adhérez, recevez la newsletter départementale et régionale
- petites annonces, outil de mise en lien, fiches résumé des formations...

Association

ECOhabitons 04

04> Ecohabitons 04

[ecohabitons04@gmail.com](mailto:ecohabitons04@gmail.com)



05> Graines de Toits 05

[grainesdetoits@gmail.com](mailto:grainesdetoits@gmail.com)



06> Ecohabitons 06

[contact@ecohabitons06.fr](mailto:contact@ecohabitons06.fr)



13> Habitons Groupés 13

[contact@hg13.fr](mailto:contact@hg13.fr)



83> Ecohabitons 83

[maltae2@gmail.com](mailto:maltae2@gmail.com)

H. P. 83 Est Varois

[info@habitatparticipatif-var.net](mailto:info@habitatparticipatif-var.net)



84> Ecohabiter 84

[ecohabitervacluse@gmail.com](mailto:ecohabitervacluse@gmail.com)



**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**



Les Colibres, Forcalquier