

LES OUTILS POUR L'HABITAT PARTICIPATIF



Loi ALUR et panorama des choix juridiques

Atelier 39 (formation pratique)

Présentations

Qui sommes-nous ce matin ?

« Citoyens & Habitants »

- membres de groupes-projets ?
- membres d'habitats participatifs réalisés ?

« Professionnels »

- de l'accompagnement ?
- des opérateurs, bailleurs sociaux, promoteurs coops,...?
- filière du bâtiment: architecte, banquier, notaire, pros de l'urbanisme, ou ...

« Collectivités publiques »

- Services des collectivités territoriales ?
- Elus ?

-



Intervenants

- **Pierre-Yves JAN** : Habitant la SCCC « La Petite Maison » à Rennes, engagé dans les assos. PARASOL, HPO-Habitat Participatif Ouest, Eco Habitat Groupé
- **Olivier CENCETTI** : Accompagnateur (L'EchoHabitant-Nantes, HPO, RAHP)
- **Thomas BERTHET** : Sociétaire de la Coopérative d'habitants « Abricoop » à Toulouse, coprésident Fédération Française des Coopératives d'Habitants, Habicoop

Enjeux de l'Atelier

Objectifs de l'Atelier :

- Intérêts et limites des principaux montages juridiques utilisés par les collectifs d'habitants
- Selon un questionnaire transversal :
 - les « équilibres » entre le volet 'propriété' et le volet 'usage'
 - les conditions de portage collectif et de financement
 - les conditions des 'mutations'
 - le droit des espaces communs

Merci aux autres ateliers qui traiteront :

- de la pertinence de l'habitat participatif, des montages, des financements, des garanties, du vivre ensemble, ...

Déroulement de la matinée

Trois temps pour un panorama des statuts juridiques :

1 = Les formules classiques :

Copropriété – Lotissement – Location -

2 = Les formules sociétaires :

SCI et les SHP issues de l'article 47 de la Loi ALUR

- la Coopérative d'Habitants
- la SAA-Société d'Attribution et d'Autopromotion

3 = Les combinaisons de statuts et formules innovantes

Résultats attendus :

- Des repères pour que les groupes-projets fassent **leurs choix**
- Partage de **questionnements** : la valeur d'usage ? le « commun » ?
la place des tiers ? les démembrements de la propriété ? ...

Parmi les questionnements...

Difficultés de montage et de financement

- Accès au foncier, notamment en zones tendues
- Emprunts > Collectifs : difficile à obtenir (problème des garanties)
 - Aidés : la plupart via des opérateurs sociaux
 - Individuels : orientés vers la propriété
- Obligation d'apport minimal
- Financement des espaces partagés
- Fiscalité inadaptée à la propriété collective
- Sécurisations et garanties financières

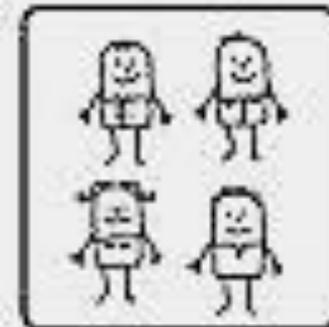
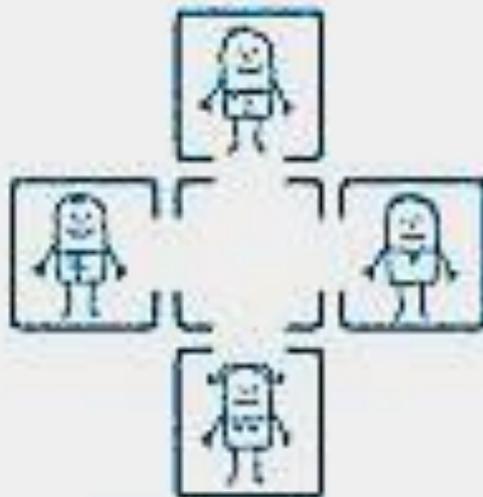
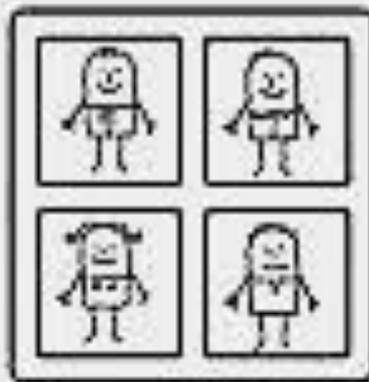
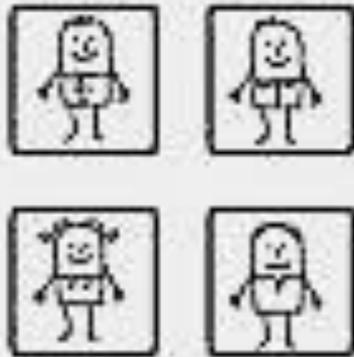
➔ **Autres difficultés ?**

Difficultés juridiques

- Cloisonnement des catégories sous plafond OU mixité des statuts d'occupation
- Opérateurs sociaux :
 - incontournables mais habitants loin de leur gouvernance ;
 - tensions entre la logique de l'attribution selon priorité sociale ou/et la logique de l'engagement selon charte solidaire ?
- Les apports en industrie (apport –travail) : valorisables ? cessibles ?

➔ **Autres difficultés ?**

Habitat participatif : quelle différence ?



Habitat individuel

Copropriété

Habitat participatif

Communauté

« collectif » : les espaces et / ou la démarche

« *L'habitat participatif est une **démarche citoyenne** (...) mise en valeur d'**espaces collectifs** dans une logique de partage et de solidarité entre habitants* »

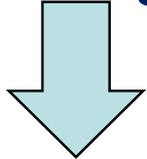
Art L.200.1 du CCH

Issu de l'art. 47 de la loi ALUR
du 24 Mars 2014

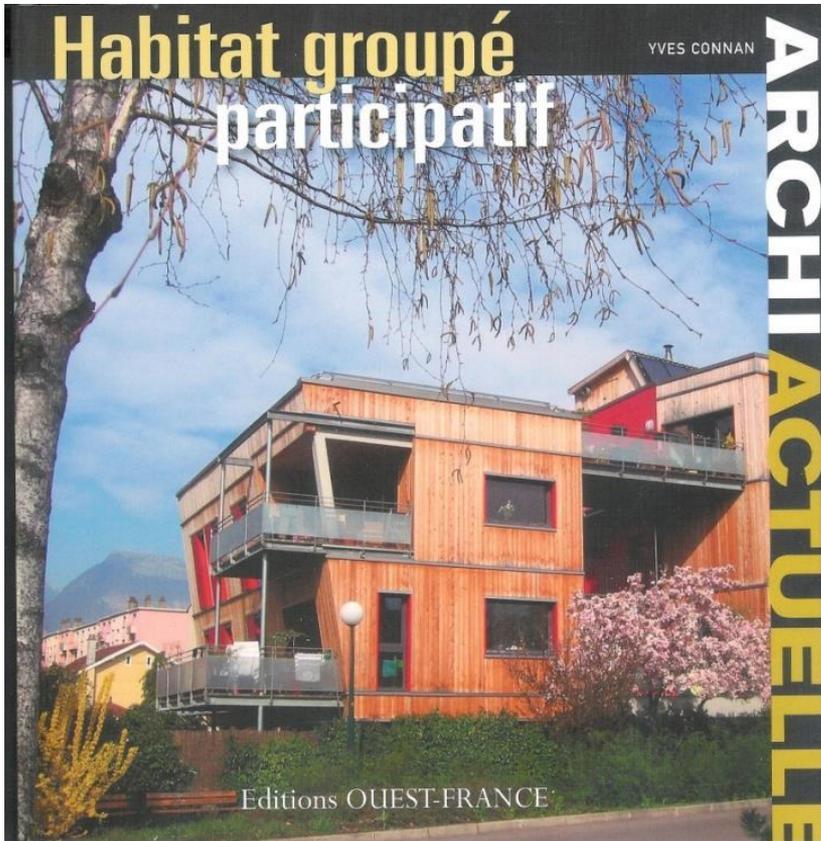
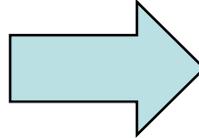


Retours d'expériences, ateliers, mutualisations, témoignages...

25 groupes



17 groupes

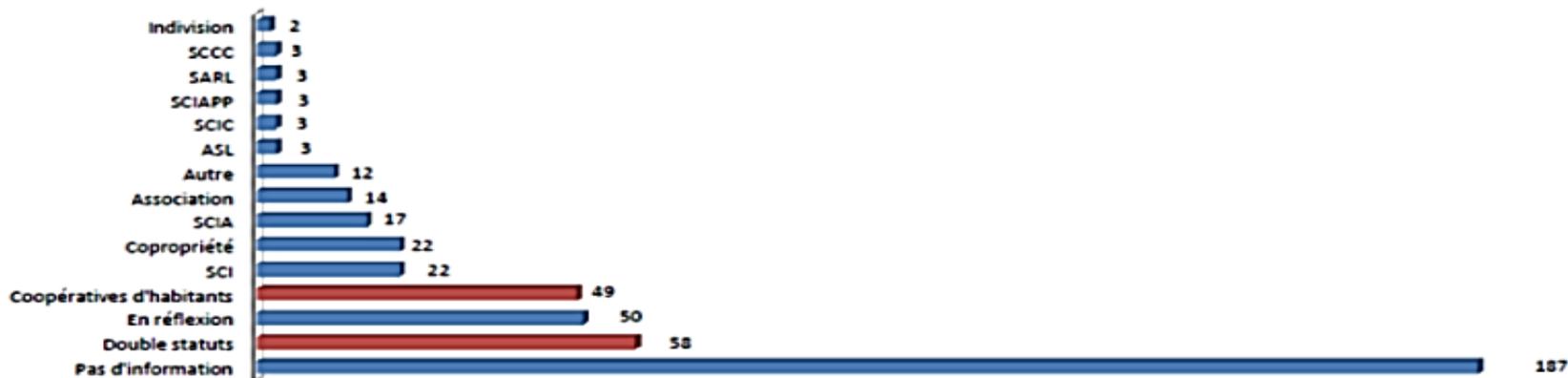


Commissions juridico-financières, recensements, observations...

- L'association,
- La copropriété,
- La Société Civile Immobilière (SCI),
- L'Association Syndicale Libre (ASL),
- La Société A Responsabilité Limitée (SARL),
- La Société Civile Coopérative de Construction (SCCC),
- La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC),
- La Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP).

Détails des statuts juridiques recensés en France

SOURCE : EMILIE CARIOU. 01.04.15



Source : Emilie Cariou, Synthèse du recensement non exhaustif des projets d'habitat participatif en France, 10/04/2015.

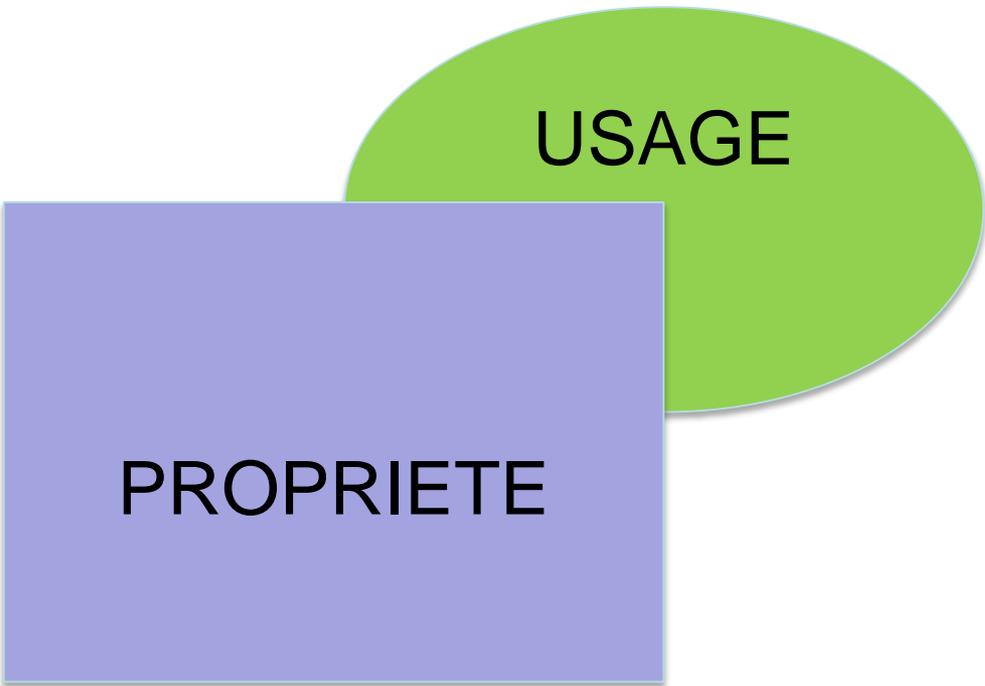
Retour de groupes : statuts selon les PHASES	Phase : émergence	Phase : montage et construction	Phase : « gestion » « habitat »
LA PETITE MAISON Rennes Livraison 1987	Groupe au sein de l'asso territoriale LA GRAND MAISON (devenue PARASOL)	SCCC avec 'Ecrit' pour autopromotion	<ul style="list-style-type: none"> ○ 3 lots en SCCC et...1 en copropriété ○ Syndic bénévole ○ Compte 'polyvalent'
ABRICOOP Toulouse Livraison 2016	Association LA JEUNE POUSSE	Association puis Coopérative d'habitants	Coopérative d'habitants (post-ALUR)
HAMEAU DE CHAUDANNE Grézieu-La-Varenne Livraison	ADEHP Association pour le Développement d'un Eco-Habitat Participatif	Aménagement + Groupe : SCIA	ASL îlot & SCIA maintenue
CASALMA Rennes Livraison 2017	Association CASALMA	VEFA promoteur : Coop HLM (L'asso est dans la SCCV)	Copropriété + Association

Temps 1 : les formules 'classiques'



1

Se loger = propriétaire ou locataire ?



- Pleine propriété USUS-FRUCTUS-ABUSUS
- Conçue comme devant revenir à 'une seule main'
- Autonomie de vente (et de location)
- Valeur selon marché
- Limites : utilité publique, servitudes spécifiques
-

Des habitats participatifs en locatif social :

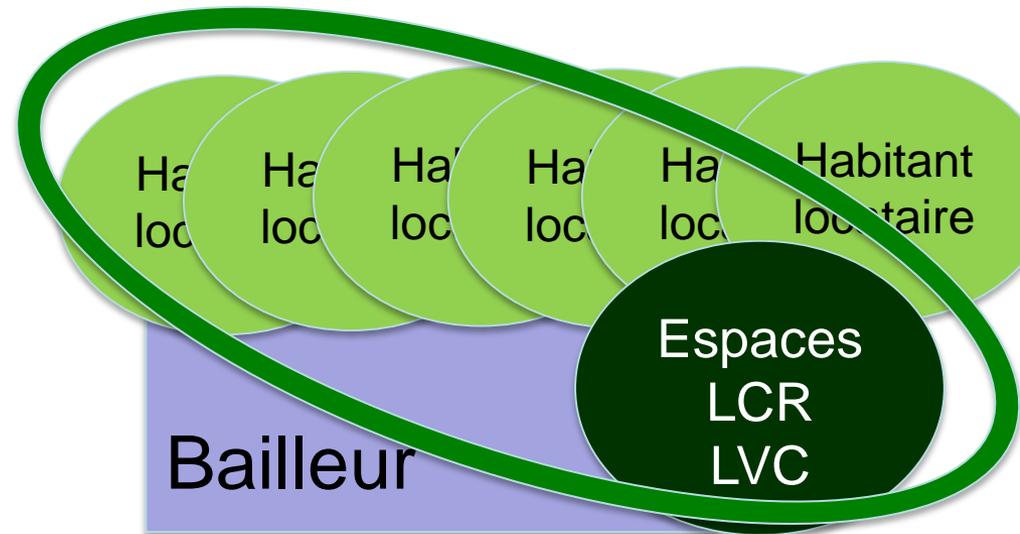
- **Les Crieurs** / Villeneuve d'Asq
- **Les Naïfs** / Meylan
- **Park en denved** / Lannion
- **Habitat Différent** / Angers
- **Le Luat** / Montreuil
- **Les Canuts** / Lyon

En cours :

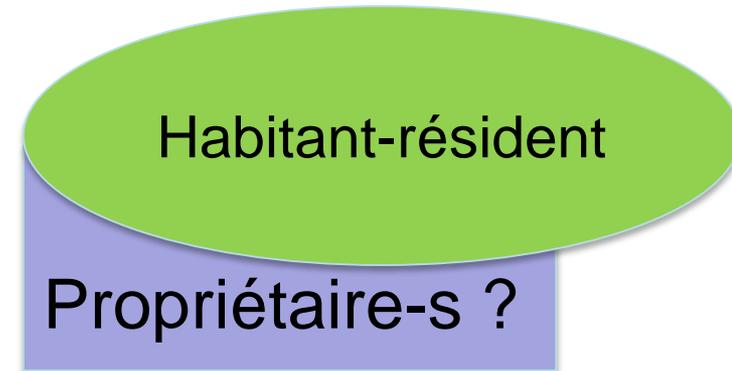
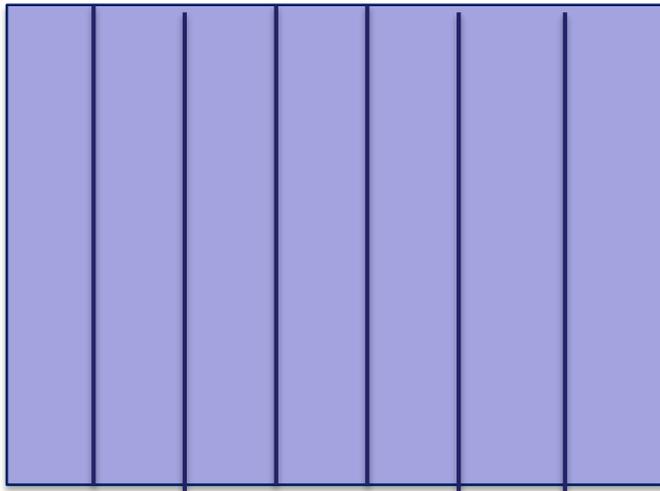
- **Le Praxinoscope** / Montreuil
- **LieuCommun** / Strasbourg
- **Les Acacias** / Melesse
- **La Friche ...** / Marseille

Perspectives :

- Logements sociaux dans les SHP créées par la loi ALUR => **Charte**
- Conventionnement tripartite ? Bailleur + Locataire + Groupe d'habitants
Rapports locatifs – Accords collectifs locaux ?
- Démarches 'collaboratives' : jardins partagés, colocation solidaire, ...



1 Questions transversales	Locatif HLM	Locatif 'privé'
"Equilibre" PROPRIETE / USAGE ?	Patrimoine social en réponse aux besoins	Offre sur le marché Gouvernance = investisseurs
Portage collectif & financement	Pilotage public & USH : - sans les habitants dans la gouvernance - fonds d'épargne CDC	Diversité <i>Cas de groupes partie prenantes de leur propriétaire</i>
Espaces communs ?	M2 sociaux puis LCR = ?	Rares
Mutations ?	Attribution selon critères sociaux « anonymes » // Engagement « personnalisé » selon la Charte collective + Echanges internes + Modulable ?	Libres (plafonds temporaires si aides publiques)



Bien indivis = appartient à un ensemble de personnes, sans répartition de lots entre elles. Décisions à l'unanimité sauf certains cas.

Pas de vente sans accord des autres (qui ont un droit de préemption),
Conventions entre indivisaires possibles, limitées à 5 ans.

Utilisé pour phases foncier-construction.

1 Copropriété (loi du 10 juillet 1965)



Assemblée des copropriétaires (vote selon tantièmes)

- Conseil syndical
- Syndic professionnel (ou bénévole)

Etat Descriptif de Division (EDD)

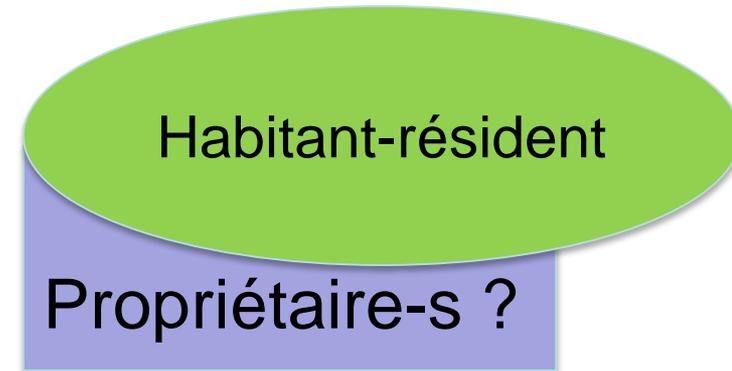
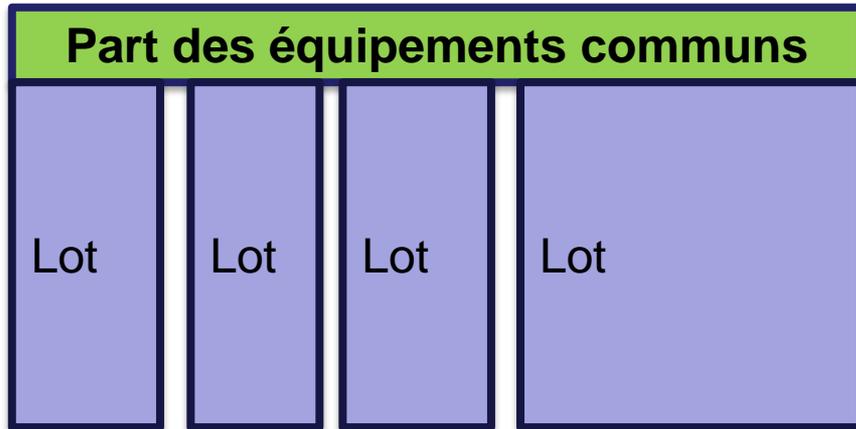
OU

Assemblée en **syndicat coopératif**, si prévu dans > **Règlement de copro (RC)**

- Conseil syndical : 1 membre = 1 voix
- Syndic élu au sein du conseil : président

A noter : - une Fédération des syndicats coopératifs de copropriété (FSCC)
- des Unions coopératives de services

En lotissement : L' Association Syndicale Libre



Association de biens (pas Asso 1901 : de personnes) pour gérer des servitudes et équipements liées aux lots. Règles souples. Variante : AFUL.

Exemple : **LE PRE AUX GRAINES**, à Nord sur Erdre.

Eco-hameau constitué par des ménages éco-constructeurs, même architecte, maisons en maîtrise d'ouvrage individuelle, des temps de chantier participatifs. Parties communes : jardin partagé, jeux-enfants, préau, car-port.

1 Retour de groupes	Statut	A noter
Les CASTORS Pessac	Lotissement avec ASL, après dissolution de la coopérative créée pour la phase autoconstruction-accession.	L'ASL gère le château d'eau et la bibliothèque
ECOLLINE St Dié les Vosges	Copropriété horizontale Permls de construire valant division	Logistique de facturation. Règlement de copro : <ul style="list-style-type: none"> - qui renvoie à la Charte - si conflit : voie amiable,...
LA SALIERE Grenoble	Copropriété verticale. Maitre d'ouvrage car initiée « sur plans » sur terrain indivis : l'EDD a cadré la construction et les appels de fonds.	Clauses hors EDD : financement des locaux communs « pas <i>aux tantièmes des notaires</i> , car <i>clé de répartition à nous, selon moyens de chaque famille</i> ».
LE MOULIN DES LANDES Sainte Luce	Après dissolution de la SCI de la phase autopromotion, passage en copropriété	Gestion collégiale sans référence au RC...

1 Questions transversales

ASL

Copropriété

<p>“Equilibre” PROPRIETE / USAGE ?</p>	<p>Servitudes pour dessertes, réseaux</p>	<p>Les décideurs sont les copropriétaires occupants ou non. Le RC : maintenir les lieux en état.</p>
<p>Portage collectif & financement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Faible - puis souvent rétrocession à la commune (voirie) 	<ul style="list-style-type: none"> - Inadapté à la fonction promotion - Gestion collégiale, variante coopérative, bénévolat... - Fonds de travaux : > renforcé par loi ALUR
<p>Espaces communs ?</p>	<p>Equipements privés délégués à l'ASL</p>	<p>Représentations très diverses :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit contrainte et charges trop chères - soit ressource : facilités communes
<p>Mutations ?</p>	<p>Pas de clauses</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de clauses - Contrat éventuel entre parties > validité et effet incertains
<p>= <i>Risque de banalisation du projet participatif</i></p>		

Temps 2 : les formules sociétaires

La société détient le titre de propriété

Les associés sont titulaires de parts sociales

- > Possibilité d'emprunts collectifs (ou individuels)
- > Les parts sociales ne correspondent pas à des m² identifiés..

Les **SCI-Sociétés Civiles Immobilières** : des sociétés de personnes

Principe : responsabilité illimitée des associés. Si dette, chaque associé est responsable sur ses biens de façon illimitée

Transparence fiscale : imposition sur les revenus des associés.

- SCI-L = ...location
- SCI-APP = ...accession progressive à la propriété
- Avec attribution = SCI-A et SCCC
- Créés par la loi ALUR = les **SHP**-Sociétés d'Habitat Participatif

La SCI d'Accession progressive à la propriété

La SCI de Location

L'attribution

	SCCC	SCI-A
Texte	En 1971 - CCH L 213 <i>(...) destinés à être attribués ou vendus aux associés (...) en outre, la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente.</i>	En 1938 & 1971 - CCH L 212 <i>(...) ensemble immobilier, en vue de sa division par fractions, destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance'</i>
Attribution en jouissance	<ul style="list-style-type: none"> - Chacun des associés est titulaire (et financeur) d'1 lot - Quasiment droits (louer ou vendre) et obligations d'un copropriétaire. - Nantissement de parts au lieu d'hypothèque de bien immeuble - Répartition des lots et des parties communes selon tantièmes établis par EDD-Etat Descriptif de Division et RI-Règlement Intérieur 	
Attribution en propriété	<ul style="list-style-type: none"> - retrait individuel légal après achèvement de la construction - ou à la dissolution 	<ul style="list-style-type: none"> - soit retrait individuel si admis par les statuts - soit après dissolution
Phase habitation	Après dissolution : copropriété (parfois syndic coopératif)....	Gérance ou Conseil selon statuts établis par la société
Mutations	...donc la clause d'agrément ne joue plus.	Agrément ou non du nouvel associé par gérant ou par AG. 23

Des habitats autogérés en sociétés non dissoutes

	SCI-A Sarment	SCI-A SolSix	SCCC Anagram	SCCC Petite Maison	SCCC Fonderie
Date & durée	1991 50 ans	1982 portée à 99 ans	1991 40 ans	1987 30 ans	1987 30 ans
Délai d'agrément & préemption	4 mois + cas de location	3 mois	2 mois	2 mois	6 mois + cas de location
Remarques	1 appart. divisible en deux	Recalage des lots et des parts en 2012	Si mutation : échange sur la valeur d'échange	1 lot attribué en propriété par notaire...	2 rachats cause séparation : aval en AG

2 Retour de groupes	Statut	A noter
ECOLOGIS Strasbourg	SCIA	
Z'ECOBATISSEURS Louvigny	SCCC	
UNISSON Montreuil	SCIA : mixité de statuts <ul style="list-style-type: none"> • Accession libre • Accession sociale PSLA • Location sociale PLAI 	Avec la SCIC Habitats Solidaires
COOP COTEAUX Ivry sur Seine	SCCC-A	Clause anti-spéculative de 15 ans vis-à-vis d'un « réservant »

Avant la loi ALUR

SCCC
et
SCI-A



Coopérative
d'habitants



SCI
d'accession
progressive à
la propriété
(SCI-APP)



Propriété sociétaire « précaire » :

- possibilité de maintien (parts attachées à un logement et cessibles à prix libre)
- ... ou de basculer en copro
- faible adaptation au logement social => juxtaposition de normes (accession libre + accession aidée + locatif social...)

Propriété collective définitive :

- parts détachées des logements
- cession sans plus-value
- mixité d'accès sociale

Propriété collective provisoire :

- parts attachées à un logement social
- passage en propriété au terme du remboursement de l'emprunt collectif
- fermé aux ménages au dessus des plafonds

Les coopératives : d'une génération à l'autre

- ❑ XIX^e : le FAMILISTERE de Guise : ouvriers et habitants deviennent coopérateurs grâce à Jean-Baptiste GODIN et Marie MORET
- ❑ Début XX^e :
 - la création des coopératives d'HBM (Fédération constituée en 1908)
 - la Cité-jardins coopérative Paris-Jardins au Château de Draveil
- ❑ Mi- XX^e :
 - Les lotissements en auto-construction coopérative : les Cités Castors
 - Les professionnels des programmes coopératifs : Coops HLM, BATICOOP, Cités Coopératives...
- ❑ Mais la loi Chalandon de 1971 met fin :
 - à la location-attribution ...et crée la SCCC
 - à la location coopérative - Société Coopérative de Construction -
- ❑ 1982 : concertation pour le rapport Mercadal, sans suites, proposant :
 - La coopérative de locataires
 - la coopérative d'attribution en jouissance
- ❑ 2005 : création d'HABICOOP, plaidoyers vers parlementaires et gouvernements
- ❑ 2014 : loi ALUR

La loi ALUR, une étape

- Début 2013 : concertation
promise aux RNHP 2012 de Grenoble >>>>>>
 - Ministère et Réseau des collectivités
 - Acteurs de la filière de l'habitat, dont USH-HLM
 - Coordin'action nationale des associations



- Début 2014 : loi promulguée le 24 mars, l'article 47 crée les SHP.
Reconnaissance : "**habitat participatif est une démarche citoyenne...**"
- Mi - 2015 : 3 décrets annoncés
- Rappel : l'art 47 ne traite pas :
 - des groupes en SCI, SCIA, SCCC
 - des groupes en locatif social
 - des groupes en lotissement, en copropriété ...

Par ailleurs : l'art.164 crée les OFS-Offices Fonciers Solidaires (art L.329-1 du CCH)

L'article 47 de la loi ALUR

L'habitat participatif dans la loi ALUR :

2 formes de regroupements de personnes physiques et de personnes morales

Les coopératives d'habitants

propriété collective avec location
de son logement et parties communes

⇒ remise en question
de la propriété individuelle

Les sociétés

d'attribution et d'autopromotion

Maîtrise d'ouvrage (conception + construction)

Puis gestion des espaces partagés

⇒ attribution (quasi-propriété)

- Les autres statuts demeurent
- Une société déjà existante peut se transformer en SHP



Dispositions communes

- **Principe** = résidence principale
- **Option** = mixité fonctionnelle
- **Option** = associer des personnes morales (30 % des droits de vote), en particulier des bailleurs sociaux définis ainsi
 - Soit des Organismes d'Habitation à Loyer Modéré / HLM
 - Soit des Sociétés d'Economie Mixte / SEM
 - Soit des organismes agréés ...L 352 du CCH
- **Choix** =
 - ou autopromotion,
 - ou recours à MO-Maitrise d'ouvrage déléguée,
 - ou contrat avec un promoteur
- **Obligation** : « Garantie financière »

Tableau comparatif

(source : d'après le CEREMA)

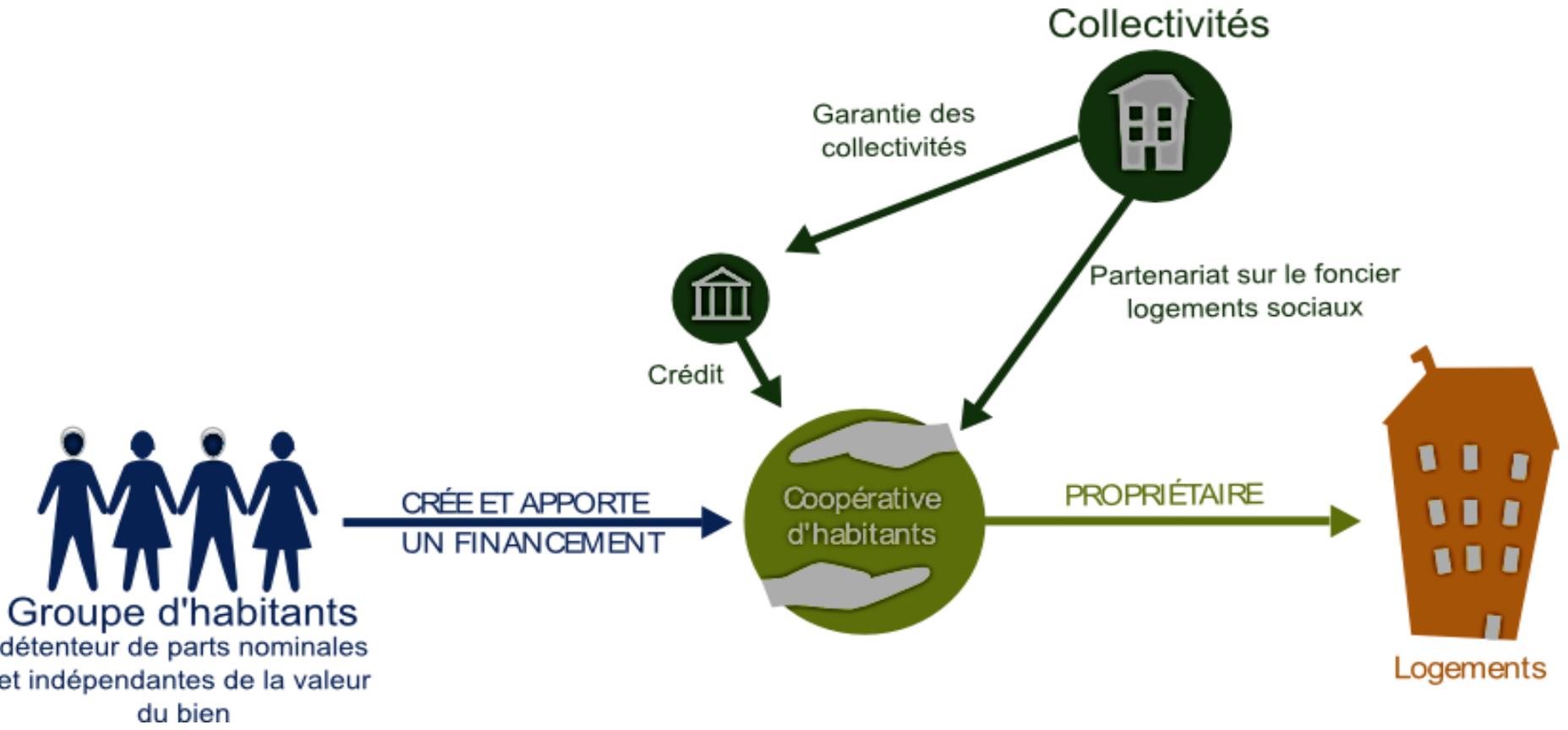
	Coopérative d'habitants	Société d'Attribution et d'Autopromotion	
		Si Attribution en jouissance	Si Attribution en propriété
QUI est propriétaire ?	La coopérative	La société	Chaque copropriétaire
Quel service à l'associé ?	L'attribution en jouissance de son logement à titre de résidence principale		La propriété pleine
Que paye l'associé ?	Parts sociales, sans lien nécessaire à la valeur du bien)	Parts sociales correspondant à la valeur du bien	
Sortie d'un associé	De plein droit : préavis, risque de remboursement différé	De plein droit	Pas de clauses
Entrée nouvel associé	Agrément AG		
Prix de rachat ou de cession	Valeur des parts plafonnée sur un indice (IRL)	Pas de clauses	
Gouvernance	1 associé = 1 voix	1 associé = 1 voix OU proportionnel aux parts	
Pers. morales associés, dt ailleurs sociaux	Maxi 30% du capital social ou droits de vote		Proportionnel aux lots
Gros travaux	Provisions obligatoires (+ vacance)	Charges de conservation (fonds de travaux)	

Tableau comparatif

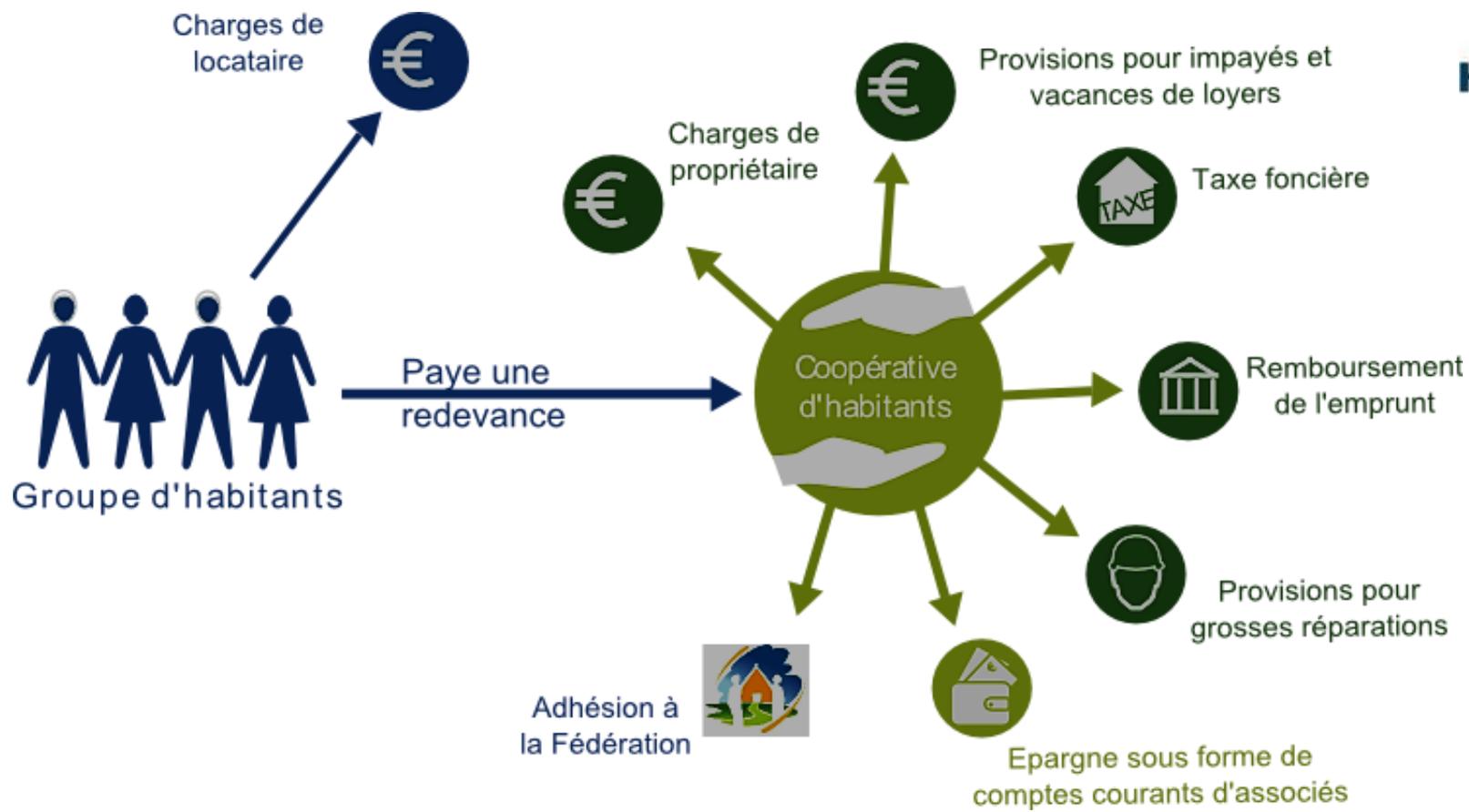
(inspiré par le CEREMA)

	Coopérative d'habitants	Société d'Attribution et d'Autopromotion	
		Si Attribution en jouissance	Si Attribution en propriété
DECRET «Garantie financière »	Couverture trésorerie si défaillance entreprise ou associés ?		
DECRET « Général » (projet) - Dérogation résidence principale - Puis location temporaire - Accès de tiers non associés à services gérés par la SHP	3 ans Convention et Charte Maxi 20% du CA	6 ans Bail et Charte Maxi 6% du K	
DECRET « Apport en industrie »	A suivre...		

2 Les coopératives d'habitants avant : création de la coopérative

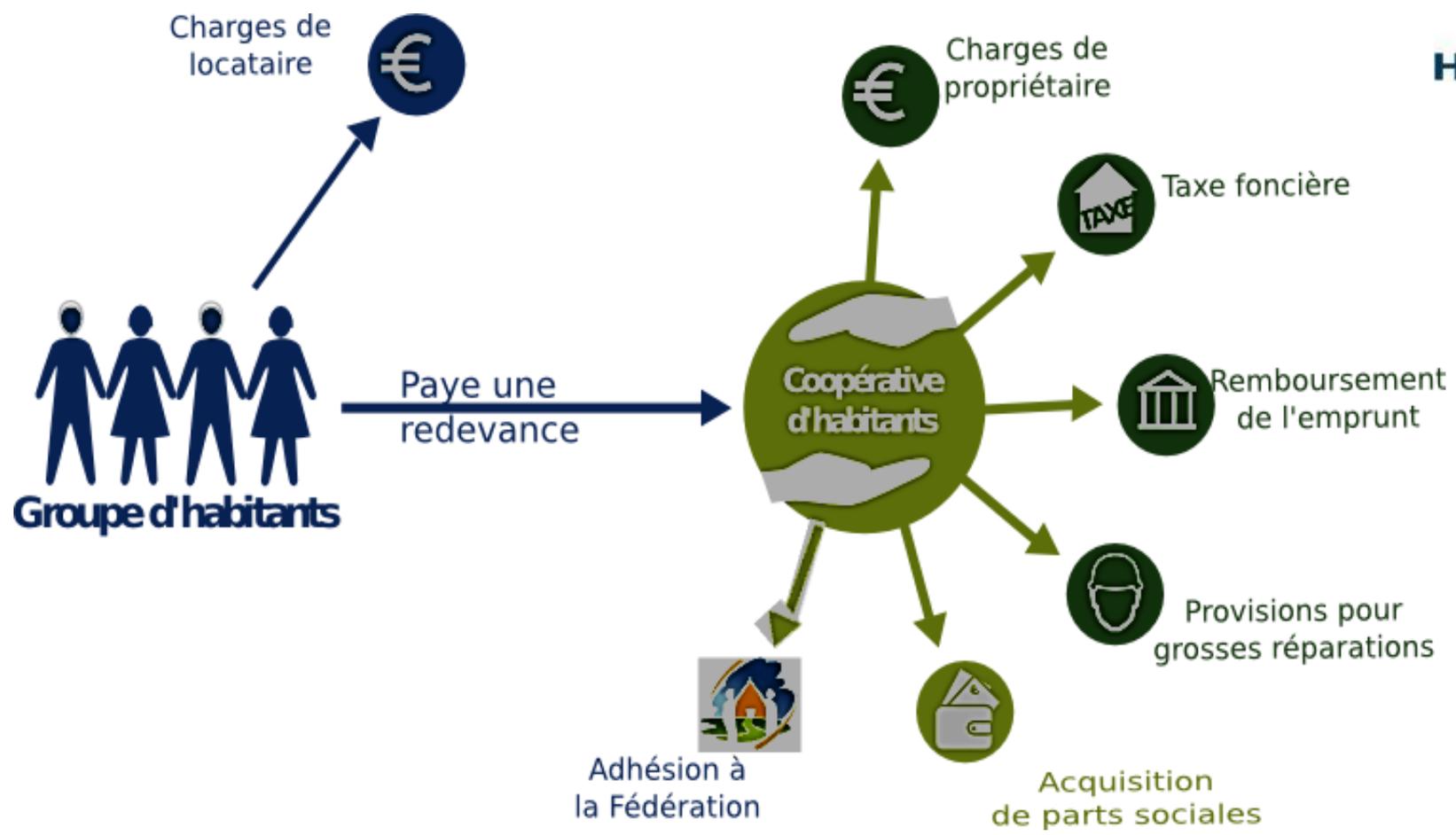


2 Les coopératives d'habitants avant : *fonctionnement de la coopérative*

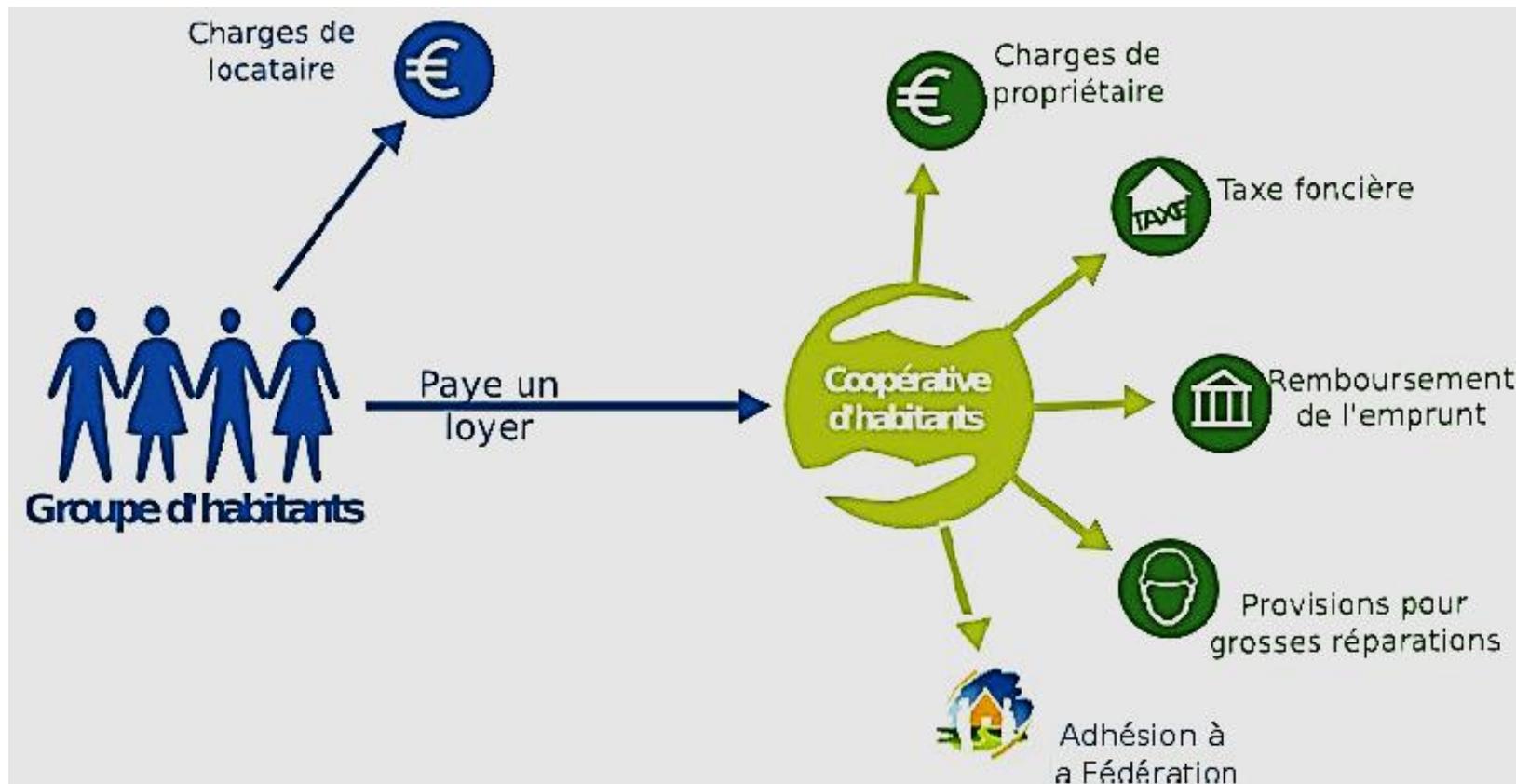


Charges locatives = électricité parties communes...
Charges de propriétaire = syndic éventuel, fonctionnement ascenseur...

2 Les coopératives d'habitants après Nouveau lien contractuel : le contrat coopératif



Les coopératives d'habitants : une autre possibilité après-demain ?



Coopératives d'habitants : la « liste des courses »

- **Des dispositions fiscales**

- Défiscalisation des provisions
- Autoriser clairement les redevances inférieures au prix du marché
- Non imposition des « bénéfices » (identique logements individuels)

- **Des outils financiers**

- Rendre la redevance éligible à l'APL, même si on a des parts
- Donner accès aux aides de l'ANAH
- Possibilité d'accéder au PTZ+, au PEL et au CEL, à l'épargne logement, à l'épargne salariale... Egalité de traitement.
- **Prêts longue durée et spécialement adaptés aux coopératives : « prêt CH »**
- Préciser les conditions d'attribution des logements ainsi aidés
- Fonds de garantie (puis de financement ?) des entrées/sorties
- Cautionnement (en l'absence de garantie d'emprunt)
- Financière nationale, prêtant aux groupes avant emprunt bancaire, assurant la péréquation des apports,

- **Enjeux**

- Pouvoir revendre ses parts à un prix suivant l'inflation (IRL)
- Passer de CCA à parts acquisitives (donc accéder au fonds national)
- Passer de bail+ CCA+ détention de parts à contrat coopératif
- Problème supplémentaire le nouveau PLI (intermédiaire) est réservé aux « investisseurs institutionnels »

- **Trois hypothèses**

- Réussir à convaincre les financeurs et garants de l'opportunité de commuter un prêt PLS en prêt coopérative d'habitants
- Autoriser les coopératives créées avant le « prêt CH » à racheter les parts selon l'IRL et à conventionner en PLI
- Autoriser toutes les sociétés coopératives à revaloriser leurs parts pour tenir compte de l'inflation !

Coopératives d'habitants : la « liste des courses »

• Décrets d'application

- Sécuriser les coopératives sur les délais de remboursement de parts
- Augmenter le niveau de la provision pour grosses réparations
- Revoir les règles de calcul de la provision pour vacances et impayés
- Précisions sur le contrat coopératif (obligations réciproques)
- Inscription sur un registre national
- Imposer le financement de l'essaimage
- Quelle garantie financière imposée aux groupes ?
Accessible comment ?
- Apports en industrie cessibles



• Espaces collectifs : quels financements ?

- Emprunts individuels et autoconstruction des parties communes ?
- Emprunt collectif en zone non tendue, donc sans PLS, donc TVA à 20 % et taxe foncière
- Emprunt collectif en zone tendue : financement des parties communes en PLS, comme « locaux communs résidentiels » → TVA à 5,5, % et exonération TFPB 25 ans, voire 30 ans si label H&E

→ D'autres questionnements ?

2 Questions transversales SHP	SHP Coop d'habitants		SHP SAA Société d'attribution et d'A	
	«Locative »	«Capitalisation »	Attribution en jouissance	Attribution en propriété (<i>dissolution</i>)
“Equilibre” PROPRIETE / USAGE ?				
Portage collectif & financement				
Espaces communs ?				
Mutations ?				

Temps 3 :

Les combinaisons et innovations

3 Retour de groupes	Statut	A noter
EKOUMENE Brest	Association des habitants et des 'poteaux' + Une SCI contrôlée à 99 % par l'asso.	
LE HAMEAU DES BUIS La Blachère	<i>Prêt viager (ou prêt contre usufruit)</i> Une Société civile avec 2 associés = association « Ferme des enfants » majoritaire + une SARL éthique	Les habitants sont créanciers de la SC contre jouissance des logements
ECOCUM Loperhet	Une copropriété 'Stemmer' pour le terrain + Propriété individuelle des constructions + une SCI pour la maison commune	Autoconstruction Importante Portage du dernier lot
HAMOSPHERE Maine et Loire	Outil opérateur d'"habitats réversibles » sous forme de SCIC, avec toutes parties prenantes Exemple : espaces communs du groupe-projet en SCIA XXX	Appels à tiers

Association « Chemin de vie »

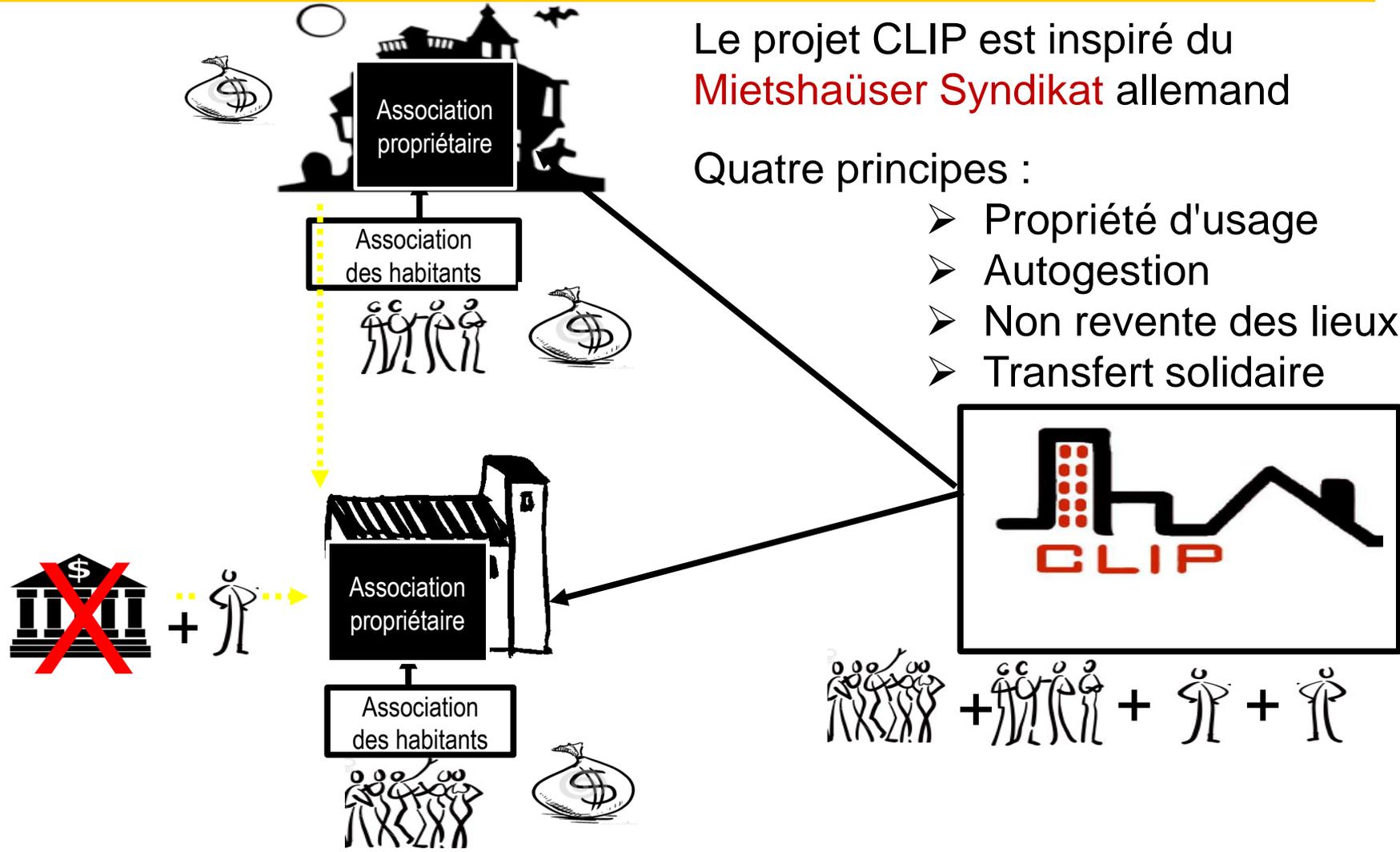
- ❑ Groupe inter générationnel d'inspiration Steiner à Eybens (Isère) composé de 12 ménages, principalement des personnes seules.
- ❑ Le financement est apporté à l'association propriétaire
 - pour moitié par des dons et prêts de personnes habitantes et d'autres extérieures,
 - pour l'autre moitié par un prêt.
- ❑ L' équivalent-loyer et les charges que les habitants versent sont calculés non sur la surface du logement mais en fonction des capacités contributives
- ❑ L'association demeurera propriétaire de l'ensemble, pas de reprise en cas de départ ni de transmission aux héritiers.

3 Des associations pour placer des biens en dehors du marché ?

Le projet CLIP est inspiré du **Mietshäuser Syndikat** allemand

Quatre principes :

- Propriété d'usage
- Autogestion
- Non revente des lieux
- Transfert solidaire



3 Questions transversales

A

B

C

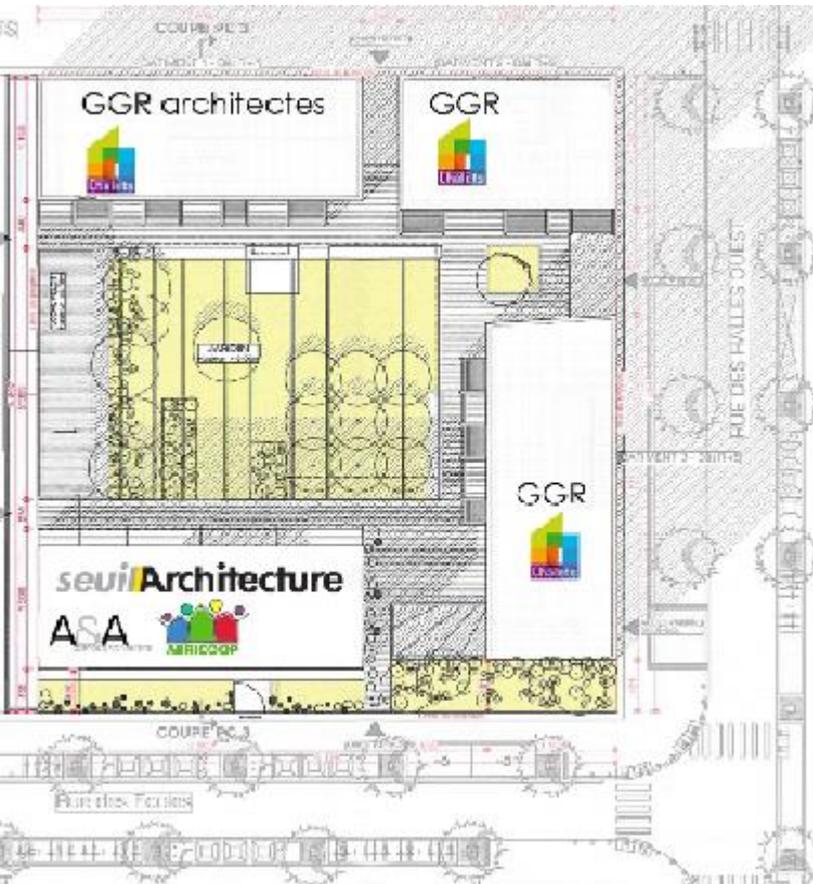
**“Equilibre”
PROPRIETE /
USAGE ?**

**Portage collectif
& financement**

**Espaces
communs ?**

Mutations ?

Un îlot hybride



Ilot « Aux quatre vents » à Toulouse : 88 logements en 4 immeubles d'habitat participatif autour d'un jardin commun :

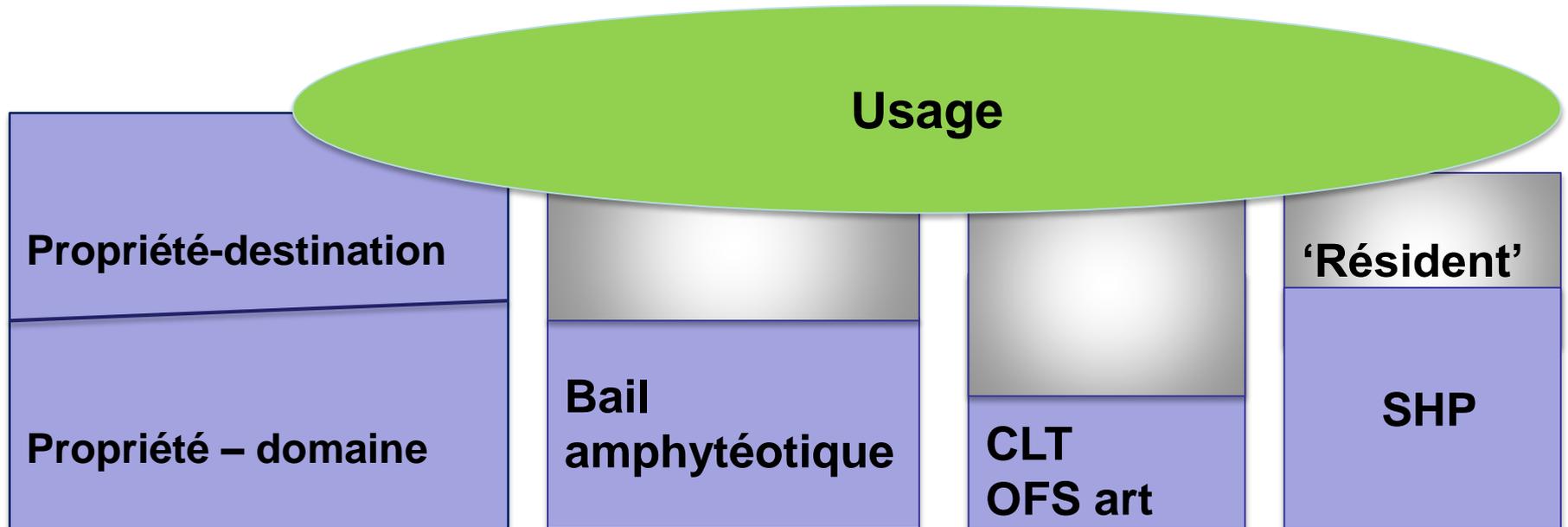
- ❑ 3 immeubles en accession sociale ou intermédiaire, comprenant une SCIAPP.
- ❑ 1 immeuble en coopérative d'habitants

Espaces communs à l'îlot : salle polyvalente, abris vélos, atelier de bricolage, jardin, salle de musique, atelier d'arts plastiques
+ des espaces communs à chaque immeuble.

Une association d'habitants pour la gestion des lieux de vie partagés.

Une copro qui réunira le bailleur social (propriétaire des places de parking), la coop, la SCIAPP et les accédants.

Démembrements et fractionnements



Formules connues :

- ailleurs qu'en France !
- par des collectivités territoriales, pour opérations d'intérêt social
- via des approches telles « Terre de Liens »
- via...les projets d'habitats participatifs (exemples à Paris)

Perspectives

Ressources



Le livre blanc de l'habitat participatif, 2011

Co-signé par les associations de la Coordin'action. . . Socle commun d'arguments pour développer ces initiatives citoyennes



Vivre en habitat participatif

Pascal Greboval, 2013

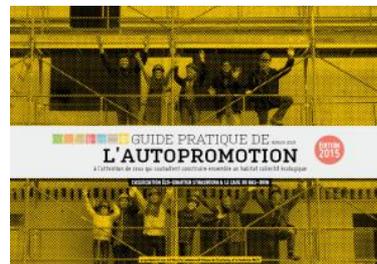
Un reportage auprès de 17 groupes, avec quelques pages sur les statuts.



L'habitat groupé participatif, Yves Connan, 2012

Un panorama vivant des scénarios possibles pour un mode d'habitat où solidarité et écologie riment avec plaisir de vivre ensemble.

Guide pratique de l'autopromotion, ouvrage collectif (CAUE67, Eco-quartier Strasbourg), 2011, réédité et actualisé en 2015



Retours d'expériences et fiches pratiques sur tous les domaines du montage d'une opération en autopromotion : dynamique de groupe, aspects fonciers, juridiques et financiers, projet architectural et suivi opérationnel.



Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif, USH-FNSCHLM, 2011

Boîte à outils destinée aux organismes d'Hlm pour des projets d'habitat participatif et coopératif.



L'habitat participatif « de l'initiative habitante à l'action publique » Presses Universitaires de Rennes-PUR, 2015

Ce qui ressort de la thèse de Camille DEVAUX, dont les partenariats avec les collectivités.



Étude sur l'habitat participatif et solidaire / Relier-Oïsa-LEchohabitants-L Epok

Dont cas du locatif social et analyse d'opérations en autopromotion

Document en CC-Commons

➤ **VOIR AUSSI : RAPPORTS SUR DEMARCHES AIDÉES PAR LA FONDATION DE FRANCE**

Quelques liens

ECORAVIE :

« *Classification statuts juridiques* »

HABICOOP :

« *Autres statuts* » / *article372* >>>

RELIE-TOITS :

Rubrique '*Centre de ressources*'



Tableau comparatif
Plan B

Société Civile Immobilière d'Attribution



SCIA

Société Civile Coopérative de Construction



SCCC

Société par Actions Simplifiée



SAS

Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété



SCIAPP

Prêt viager - Hameau des Buis



Hameau des Buis

Le CLIP - SARL + Association des habitants



Le Clip



**COORDIN'ACTION
DES ASSOCIATIONS**

www.habitatparticipatif.net

Photos à insérer ?

