

GTLU du 1^{er} décembre 2016

LOI ALUR DU 24 MARS 2014

**LES SOCIÉTÉS
D'HABITAT
PARTICIPATIF**

LES SOCIÉTÉS D'HABITAT PARTICIPATIF

Groupe Technique Logement et Urbanisme **01/12/2016**



information logement

UNE DÉFINITION LÉGALE DE L'HABITAT PARTICIPATIF

L'habitat participatif est **une démarche citoyenne** qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, pour :

- définir et concevoir leur logement ainsi que les espaces destinés à un usage commun,
- construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation,
- le cas échéant, assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

UNE MEILLEURE SÉCURISATION JURIDIQUE ET FINANCIÈRE

CRÉATION D'UN CADRE JURIDIQUE SPÉCIFIQUE :

- la société coopérative d'habitants,
- la société d'attribution et d'autopromotion.

UNE SÉCURITÉ FINANCIÈRE RENFORCÉE :

- la société ne peut concerner qu'un seul programme immobilier ;
- les associés en SCI ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence de leurs apports ;
- avant le commencement des travaux de construction, l'AG de la société doit approuver les conditions techniques et financières de l'opération et permettre la détermination du prix de chaque logement ;
- **une garantie d'achèvement doit être souscrite.**

DES PERSONNES MORALES PEUVENT ÊTRE ASSOCIÉES

Des personnes morales, notamment des organismes de logement social, peuvent être associées.

Condition: ces personnes morales ne doivent pas détenir plus de 30% du capital.

Les organismes de logement social peuvent également intervenir comme prestataires de services.

Exemple : conseil et appui technique à la maîtrise d'ouvrage, fonction de maître d'ouvrage délégué.

UNE HOMOGENÉITÉ DU GROUPE D'HABITANTS PRÉSERVÉE

LES LOGEMENTS DOIVENT ÊTRE OCCUPÉS PAR LES ASSOCIÉS À TITRE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE .

Exceptions :

- les associés personnes morales,
- possibilité de conclure **pour une durée limitée** des convention d'occupation temporaire après autorisation de l'AG ou dans certains cas (invalidité, perte d'emploi, obligations professionnelles...).

LES CONDITIONS DE RETRAIT D'UN ASSOCIÉ SONT ENCADRÉS*.

Le retrait d'un associé est soumis à l'autorisation de l'AG.

Si l'associé présente un remplaçant, le refus de l'AG doit être justifié par un motif légitime et sérieux. L'AG peut également agréer une autre personne.

* Sauf SAAP avec attribution en propriété

PROMOUVOIR DES VALEURS DE PARTAGE ET DE SOLIDARITÉ

Une **charte** fixe les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective.

Cette charte doit être signée par tous les occupants ou locataire de l'immeuble.

Pour les décisions, chaque associé dispose d'une voix (sur option pour les SAAP)

L'exclusion d'un associé peut être prononcée par l'AG en cas de motif légitime et sérieux.

Les sociétés d'habitat participatif peuvent développer des activités et offrir des services à leurs associés et accessoirement à des tiers.

LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITANTS



SOCIÉTÉ
COOPÉRATIVE
D'HABITANTS



La société achète/ construit et gère l'immeuble dont elle reste propriétaire.

Financement :

- emprunt souscrit par la société,**
- Apport des associés y compris apport en industrie.

- Une faction correspond à la jouissance du logement,
- une fraction représente l'acquisition de parts sociales.
- +** Participation aux charges communes et constitution de provisions.

Chaque associé a la jouissance d'un logement déterminé.

→ Double qualité : locataire/propriétaire

En cas de cession de part, le prix ne peut excéder la valeur nominale des parts révisée.

LES SOCIÉTÉS D'HABITAT PARTICIPATIF

Groupe Technique Logement et Urbanisme 01/12/2016



information logement

LA SOCIÉTÉ D'ATTRIBUTION ET D'AUTOPROMOTION

FINANCEMENT

- souscription des parts sociales (chaque groupe de parts confère un droit sur un logement précis)
- appels de fonds

GESTION de l'immeuble par la société jusqu'à la mise en place d'une autre organisation

