



## SHP - Société d'Habitat Participatif

Art. L 200.1 à L.202.11 du CCH (art. 47 loi ALUR)

Location			Coopérative d'habitants		Société d'attribution et d'autopromotion - SAA		SCIA et SCCC	Propriété			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Bailleur privé pers. physique ou morale (par exemple SCI d'investis)	Organisme HLM (USH)	Organisme SEM ou agréé MO d'insertion	« Locative »	« Acquisitive »	Attribution en jouissance = maintien de la société dans la durée	Attribut. en propriété = dissolution société dès la fin de la construction (livraison)	Société de construction et d'attribution. Voir CCH : L-212 & L-213	Copropriété	Lotissement avec ASL- Association syndicale libre	Autres : Indivision ...	
<b>Principe</b>			« Individuellement locataire, collectivement propriétaire » - Pas d'équivalence entre le logement occupé et les parts apportées ; possibilité de changer de lot-logement - Cession non-spéculatives des parts (hors-marché)		- La SAA demeure propriétaire de l'immeuble dont chaque associé a acheté et financé son lot-logement. - Les associés sont « simili-propriétaires » à travers l' <i>attribution en jouissance</i> d'un lot privatif déterminé. Les parts sont liées aux lots, d'où l'« attribution ». [ En cas de dissolution, ce serait une attribution en propriété => comme 9 ]	Société de programme, constituée pour la période de conception-construction Devient copropriété => 9	Société de programme : après livraison, devient une copro => 9 (Sauf qq habitats autogérés qui n'ont pas dissous, ce qui équivaut à => 6)	Une partie privative en droit d'usage exclusif (lot) + quote-part parties communes  (Situation courante après VEFA)	Chaque propriété est distincte (lots) et contribue aux équipements communs gérés par ASL		
<b>Occupants</b>			Locataires (sous plafonds si cas d'aides reçues par le propriétaire : Pinel, Anah, prêt PLS,...) + attribution selon priorités sociales	Locataires (sous plafonds : très modeste si prêts PLAI et modeste si PLUS) <b>SCI-APP</b> : en 25 ans ou + les locataires accèdent	Locataires (plafonds selon prêts : PLAI, PLUS, PLS, ...) + conditions sociales	Les associés (coopérateurs) doivent être habitants-résidents, sauf dérogation limitée à 3 ans.  Dans les logements des associés ci-dessus, peuvent habiter des locataires à durée déterminée. Si des personnes morales de type 1,2, 3 sont associées, elles disposent de logements loués à durée indéterminée à des habitants-locataires.	La majorité des associés sont des particuliers qui doivent être habitants-résidents. Ils peuvent être non-résidents par dérogation limitée à 6 ans.	Propriétaires occupants ou bailleurs  Si programme d'accession sociale : clauses temporaires (une dizaine d'année) sur la condition de résidence principale et sur le reversement des aides si revente.			
<b>Actes &amp; Instances</b>			Bail	Bail	à la propriété via des parts d'associés dans une SCI. Au terme : comme 6 => ou 9 =>	Bail	Statuts / Contrat coopératif / Révision coopérative  Assemblée Générale / Charte / Règles de fonctionnement S'il y a des locataires : ils doivent accepter la Charte avant de signer : o soit une convention d'occupation temporaire (durée explicitement limitée) si le logement est celui d'un associé particulier o soit un bail, si logement d'une personne morale de type 1, 2 et 3	Statuts / Etat descriptif de division EDD / Règlement de jouissance	A la dissolution de la société, l'attribution en propriété est effective et la copropriété créée => 9	EDD / Règlement de copropriété Assemblée des copropriétaires : choisit syndic interne (bénévole) ou syndic externe	Statuts de l'ASL, qui regroupe les lots et qui gère ce qui leur est commun (et servitudes).
<b>Votes</b>			A noter : des « accords collectifs » sont possibles, négociés et validés par les locataires ou leurs associations. Parmi les questions traitées : parties communes et locaux résidentiels à usage commun.			Vote coopératif : 1 lot = 1 voix	Choix à faire dans les statuts : - ou selon valeur des parts ( tantièmes ) - ou vote coopératif : 1 lot = 1 voix (sauf pour certains votes de répartition de charges)	SCIA : selon tantièmes SCCC : 1 lot = 1 voix	Selon tantièmes. Cas particulier : le conseil syndical coopératif.	Selon choix des statuts	
<b>Mutations &amp; patrimoine</b>			Possibilité de combiner 1 SCI + 1 asso (associée majoritaire) afin d'éviter spéculation à la revente	A noter : certains organismes proposent des immeubles de plus de 10 ans en « vente hlm » au locataire occupant ce qui le place en copropriétaire => 9		Les parts souscrites (l'apport, par le coopérateur-résident, lui sont remboursées selon indexation  ainsi que les parts progressiv. acquises	L'associé vendeur s'entend sur le prix de son lot-logement cédé, avec l'acheteur entrant. Celui-ci doit devenir lui-même résident. Dérogation pour loger un proche handicapé (valable aussi en 4 et 5)	Le vendeur s'entend sur le prix avec l'acheteur, selon le marché local. L'acheteur reçoit les écrits (actes) sur les servitudes, sur le règlement et les charges de copropriété ou de lotissement.  Il peut librement résider ou mettre en location. Si logement adapté au handicap ou à l'âge, une clause objective du règlement pour occupation par le public concerné est envisageable. Si une Charte est annexée aux écrits, elle n'est pas opposable (ni à l'acheteur ni à son éventuel locataire).			
									<u>Pacte de préférence?</u>		

	Location			Coopérative d'habitants		Société d'attribution et d'autoprom. SAA		SCIA et SCCC	Propriété		
CONDITIONS v	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Cas combinant SCI + asso	Organisme HLM (USH)	Organisme SEM ou MOI	«Locative»	«Acquisitive»	Attribution en jouissance = maintien de la société dans la durée	Attribution en propriété (= > copropriété)	Société de construction et d'attribution.	Copropriété	Lotissement avec ASL-	Autres : Indivision, ...
<b>A</b> Résidence principale								Clause possible, imposée par pouvoirs publics (selon le type de prêt par exemple), limitée à environ 10 ans, (parfois complétée par clause de remboursement des aides si revente dans la même période > voir E )			
<b>B</b> Charte commune	Lien entre 3 écrits : Charte + Asso + SCI	Si accord collectif									
<b>C</b> Engagement du sortant à annoncer au groupe sa « vente »				Demande de retrait et de remboursement des parts par la société		Demande de retrait		Si pacte de préférence			
<b>D</b> Engagement du nouvel entrant vis-à-vis des spécificités du collectif d'habitants	Entrée dans l'association	Par un accord collectif (possible de l'annexer au bail)		Contrat coopératif, Adhésion statuts et Charte		Adhésion aux statuts et à la Charte				Selon les «servitudes» inscrites dans les statuts-règlements.	
				En cas de location : engagement préalable du foyer occupant, annexé à son bail							
<b>E</b> Plafonnement des valeurs de vente	Car l'asso détient des parts de la SCI	Vente HLM encadrée à l'achat par le locataire-accédant, pas lors de la revente par cet accédant		Valeur des parts indexée (non-spéculation)		La condition de résidence principale cible le type d'acquéreurs		Clause possible de remboursement des aides, imposée par pouvoirs publics, limitée à environ 10 ans.			

LEGENDE >

Si obligatoire



Si accord volontaire



<b>SI DEMEM-BREMENT</b> avec OFS = obligatoires A, C, E ci-dessus	?	Bail réel solidaire (BRS) avec clauses « imposées » par l'Office Foncier Solidaire (OFS) Ces clauses sont permanentes car cet acte est « rechargeable » à chaque mutation. A noter : les SHP (coopératives d'habitants ou sociétés d'attribution peuvent être « opérateurs-preneurs » d'un BRS. Leurs habitants-résidents (acquéreurs-occupants ou locataires ou coopérateurs) doivent respecter certaines conditions de ressources.							?	?
---	---	---	--	--	--	--	--	--	---	---