

PRESENTATION DE LA SOCIETE D'ATTRIBUTION

(SHP - SAA : Société d'Habitat Participatif / Société d'Attribution et d'Autopromotion - CCH : art L 200-1 et suivants)

– VERSION DE TRAVAIL MAI 2020 –



SOMMAIRE :

- Rappel
- Présentation résumée
- Tableau comparatif sur 3 formules juridiques : Coopérative d'habitants / Société d'attribution / Copropriété
- Groupes concernés (à compléter)
- Sources pour aller plus loin (à compléter)

RAPPEL

La Société d'attribution (SAA) et la Coopérative d'habitants sont deux formes de « société d'habitat participatif » créées par la loi ALUR. Voir articles L 200-1 à L-212- du Code de la Construction et de l'Habitation. Extrait :

CCH - Art. L. 200-1

L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la **mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.**

PRESENTATION RESUMEE DE LA SOCIETE D'ATTRIBUTION (SAA)

En 4 points :

- **1 – La Société d'attribution (SAA) est très proche de la copropriété car :**
 - chaque foyer est titulaire de son appartement qu'il finance et peut revendre, dans le cadre d'un type de société immobilière qui inclut l'ensemble des foyers et qui est propriétaire et gestionnaire de l'immeuble. Chacun dispose des parts correspondant à son appartement : il en a l' « attribution en jouissance ». Ainsi les prêts individuels courants d'accession à la propriété (PTZ,...) peuvent être utilisés.
 - il y a, exactement comme en copropriété, un EDD-Etat Descriptif de Division qui détaille d'une part les parties privatives et d'autre part les parties communes, avec les 'tantièmes' de proportion de chaque appartement par rapport à l'ensemble, qui ressortent de sa consistance, de sa superficie, de sa situation et de ses possibilités d'utilisation. Cela guide les répartitions des appels de fonds et de charges.
 - Si la société d'attribution ne convient plus à la grande majorité des sociétaires, elle est dissoute et simplement transformée en copropriété, avec le même EDD. Il s'agit alors d' « attribution en propriété ».
- **2 - Les sociétaires doivent y habiter en résidence principale.** Cependant, ils peuvent louer leur appartement pour une période allant jusqu'à 6 ans. Dans ce cas, le locataire signe la Charte de la SAA. Il s'agit de rendre durable la valeur d'usage, celle liée à l'habiter. Principe : gouvernance de l'immeuble par ceux qui y habitent.
- **3 - Les statuts, la Charte et le fonctionnement** visent à impliquer chacun.e comme coresponsable des espaces communs/partagés et du projet de voisinage. Dans cette perspective, les statuts permettent de voter en mode coopératif : 1 foyer = 1 voix (sauf pour certaines répartitions de charges). Si les sociétaires le décident, et dans certaines limites par rapport aux tantièmes EDD, des péréquations solidaires tenant compte des capacités de chacun des foyers sont possibles.
- **4 - Lors des mutations :** le foyer vendeur trouve un acheteur et négocie le prix (influencé par le marché local). Le foyer acheteur est admis comme nouveau sociétaire s'il s'engage comme résident et s'il signe la Charte. Cela écarte les propriétaires-bailleurs (sauf organismes de type Hlm) et évite que les entrants ignorent le projet collectif. Principe : accueil de foyers qui à leur tour vont contribuer à la dynamique durable du 'commun'.
En cas de décès, le ou les héritiers ont un délai de deux ans à partir de la succession pour choisir soit d'habiter eux-mêmes soit de vendre leur appartement à un nouveau foyer résident-sociétaire.

TABLEAU COMPARATIF SUR 3 FORMULES JURIDIQUES

Les points touchant à la période d'usage (de gestion) de l'habitat sont comparés.

Ceux concernant la période de montage de l'opération ne sont pas intégrés à ce tableau (ces 3 formules peuvent être issues d'un montage soit en autopromotion directe portée par le groupe ou assistée par un AMO, soit d'un montage par un opérateur social ou par un promoteur coopératif livrant l'immeuble en VEFA).

	Coopérative d'habitants	Société d'attribution (SAA)	Copropriété
Désignation du titulaire	« Coopérateur »	« Sociétaire »	« Copropriétaire »
Statut d'occupation	En jouissance (quasi-location)	En attribution en jouissance	En attribution en propriété
Résidence principale* ○ durée dérogation ○ lors succession	Obligation 3 ans 2 ans	Obligation 6 ans 2 ans	Pas d'obligation
Locataire*	Convention d'occupation temporaire		Bail
Charte*	Statutaire, signée par le sociétaire-résident et par l'éventuel locataire		Possible (mais non opposable)
« Division »	Non Contrat coopératif	Oui EDD - Etat Descriptif de Division	
Prêts	Collectif	Individuels	
Votes en assemblée*	1 foyer = 1 voix	Selon choix des statuts : 1 foyer = 1 voix ou proportionnel aux tantièmes	Proportionnel aux tantièmes
Mutations ○ Sortant : ○ Entrant :	Remboursé de ses apports Si agréé, doit faire un apport	Met en vente son appartement Si agréé, achète au vendeur	Met en vente son appartement Achat libre
Montants	Indexé, non spéculatif	Libre et transparent	Libre
Transformation		Si majorité qualifiée ou unanimité, peut : < devenir une Coop d'habitants ou être dissoute, passer en copro >	
Espaces partagés ?	<p>Dans les 3 formules, les espaces partagés (salle, buanderie, chambre d'amis, ...) sont généralement traités comme des parties communes courantes d'immeuble (local vélo, coin vert ou hall de desserte, ...) dont les charges incombent aux titulaires des appartements. Ce sont ceux-ci (coopérateurs, sociétaires, copropriétaires) qui pourraient éventuellement, à une majorité qualifiée ou à l'unanimité, redistribuer ces espaces pour les changer d'affectation.</p> <p>Certains groupes participatifs ont placé tout ou partie de leurs espaces partagés sous l'égide d'une personne morale distincte (une association, une SCI...) qui les a financé avec divers apports internes (foyers résidents) ou externes (tiers volontaires), et qui en est titulaire.</p> <p>Dans ce cas, ces surfaces deviennent un lot (comme un logement) et la personne morale devient elle-même votante à l'Assemblée de l'immeuble, car coopératrice, sociétaire, copropriétaire, comme les foyers habitants.</p>		
Tiers ?	Des personnes morales aux cotés des foyers personnes physiques ? *	Possible, alors la personne morale (par exemple un organisme HLM) dispose au maximum de 30 % du capital ou des votes (les foyers résidents sociétaires demeurent donc majoritaires). Les locataires de cette personne morale doivent signer la Charte.	Hors les propriétaires résidents, tous autres types de propriétaire possibles : personne physique ou morale, investisseur-bailleur,...
	Apporteurs de fonds ? Epargne solidaire ?	Possible via des « parts B ou C » auxquelles des non-résidents peuvent souscrire. Ils peuvent aussi prêter à la Coopérative via un CCA-compte courant d'associé.	CCA-compte courant d'associé : possible (remboursable au sociétaire prêteur)

Les rubriques avec * signalent des points spécifiques à la SAA par rapport aux autres « sociétés d'attribution » que sont les SCIA et les SCCC non dissoutes, qui gèrent la phase d'usage de leur immeuble en « propriété sociétaire ».

GROUPES CONCERNES PAR L'ATTRIBUTION EN JOUISSANCE :

Liste non exhaustive de groupes avec lesquels des échanges de mutualisation d'expérience sont possibles :

VARIANTE JURIDIQUE	GROUPE	ANNEE LIVRAISON & NOMBRE LOGEMENTS	MODE DE PROMOTION ET REMARQUES
SCC d'avant 1971	CONSTRUCTION FAMILIALE DES HAUTES OURMES / Rennes 35	1969 / 116	Promoteur coopératif Coop Habitat Bretagne Dissoute en 2011
SCCC	La Cierit / ST GERMAIN SUR ILLE 35	2014 / 4	Autopromotion
SCIA	Les Amis de Max / RENNES 35	2019 / 7	Autopromotion
SCIA	Le Fil vers-La Bigotière / EPINIAC / 35	2019 / 6	Autopromotion
SCCC	La Petite Maison / Rennes 35	1987 / 4	Autopromotion (via écrit avec le représentant légal de la SCCC)
Projet de SCIA	La Morinais / LANGAN 35	2020 / 6	Autopromotion
Projet de SAA	Les Graines Urbaines / Rennes 35	2022 / 11	Promoteur Coopératif Coop de Construction
SCIA	Ti Kelid / Plomelin 29	2018 / 7	Autopromotion, contigu à opérateur Hlm
SCCC	Les P'tits Ensembles / Guérande 44	2014 / 14	Avec promoteur coopératif
SCIA	Tépatouseul / Mainvilliers 45	2013 / 4	Autopromotion – Habitat partagé senior
SCCC	La Fonderie / Vanves / 91	1987 / 8	Autopromotion
SCCC	Anagram / Villeneuve d'Asq / 59	1991 / 10	Promoteur coopératif (CPI avec une Coop HLM)
SCCC	Zecobatisseurs / Caen / 14	2012 / 13	Autopromotion
SCIA	Ecologis /Strasbourg / 67	2010 / 11	Autopromotion
SCIA	Le PasSage / Grenoble / 38	1995 / 5	Autopromotion
SCIA	Le Kolkhose / Saulx les Chartreux	1978 / 6	Autopromotion
SCIA	Le Sarment des Bénards / Chatenay-Malabry / 92	1991 / 4	Autopromotion
SCIA	Duméril/Paris 13	1981 / 7	Autopromotion
SCIA	Sol 6 / La Rochelle / 17	1982 / 6	Autopromotion
SCIA	Les Quetinerries/ LES CŒURS / 45		Autopromotion
SCIA	La Maison du Val / Meudon / 92	1980 / 10	Autopromotion
SCIA	La Prédelle / MEYLAN / 38	2014 / 6	Autopromotion
SCIA	Coteau de la Chaudanne / Grézieux la Varenne / 69	2014 / 10	Autopromotion, avec gestion préalable de l'aménagement

Un inventaire national de ces sociétés est en cours, à partir des fiches des sociétés SCIA, SCCC, SAA, accessibles via la Carto-BDD > <https://www.basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr/?Recherche&facette=checkboxListeStructuresJuridiques=saa,scce,scia>

SOURCES POUR ALLER PLUS LOIN

- Une page-panneau sur les deux SHP-Sociétés d'Habitat Participatif (réalisé par la Coordin'actiion en 2015, devenue HPF-Habitat Participatif France) : https://www.dropbox.com/s/i5no6a9qdf1qfbr/Panneau%20des%20%20SHP%20issues%20de%20la%20loi%20ALUR_Coord-2015.jpg?dl=0
- Un livret résumant les questionnements et les formules juridiques les plus courantes pour les habitats participatifs : <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?GuideJuridique>
- Un panorama comparatif des différents choix juridiques (tableau d'une page) https://www.leshabiles.org/wp-content/uploads/2018/10/Coord_Panorama_Comparatif.pdf
- Accès à une partie du dossier de fiches, texte de loi et décret-cadre, synthèses (actualisé sur DropBox par Pierre-Yves JAN) <https://www.dropbox.com/sh/mqf0vxo9pdqxebk/AACqM4k5xrSgsJJCNqvJpA1a?dl=0>