



Les associé.es n'ont qu'un bénéfice très limité de la vente

Dans le cas d'une association majoritaire dans le capital de la SCI, en cas de liquidation de la SCI, la majorité du boni de liquidation lui revient. En cas de liquidation de cette association cet argent revient au monde associatif.

Dans une SCI en location les habitant.es ont un bail de location et payent un loyer

Dans une SCI en jouissance les associé.es ont le droit d'occuper gratuitement leur logement (ils/elles payent les charges et détiennent les parts du capital)

Les habitant.es peuvent changer de logement sans passé par un.e notaire

En jouissance ou en location ?

les parts du capital n'ont aucun lien légal avec le logement occupé

Il est néanmoins fortement conseillé de séparer l'activité économique de la société détenant les logements en créant une société dédiée

En cas de liquidation et vente du bien, si il y a un boni de liquidation il sera distribué aux associé.es

Des personnes se réunissent en société pour porter une opération immobilière commune

Les associé.es possèdent des parts du capital et des comptes courants d'associé.es (CCA)

Le CCA est une dette de la société envers son associé.e

Les activités économiques (location d'espaces) sont possibles en SCI peu importe son régime fiscal.

PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT

PROPRIÉTÉ

Un agrément de l'AG de la SCI est nécessaire pour pouvoir acheter des parts (au prix du marché) et devenir un.e associé.e

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

ENTRÉES / SORTIES

nécessite un changement de statuts pour intégrer les nouveaux associé.es et enlever les anciens

Une SCI à l'IR peut faire de la location ou attribuer les logements en jouissance

Elle peut être imposée à l'IR ou à l'IS

FISCALITÉ

Une SCI imposée à l'IS doit faire de la location (la jouissance n'est pas possible). Ce choix du régime fiscal est irrévocable !

FINANCEMENT

Pour acheter les parts sociales il est nécessaire d'avoir des fonds propres

Pour les financer il n'est pas possible d'obtenir un prêt immobilier

Il est possible de demander un prêt à la consommation (taux moins avantageux)

PRISE DE DÉCISION

De nombreux groupes choisissent de répartir le capital uniformément entre les associé.es pour garantir le principe 1 personne = 1 voix

Le droit de vote est proportionnel au pourcentage du capital détenu

Ou choisissent le fonctionnement avec une association majoritaire, pour que les décisions soient prises en son sein et suivant les règles qui lui sont propres

RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE

La responsabilité des associé.es en SCI est ILLIMITÉE

En cas de faillite leurs biens propres peuvent être saisis (à l'exclusion de leur résidence principale)

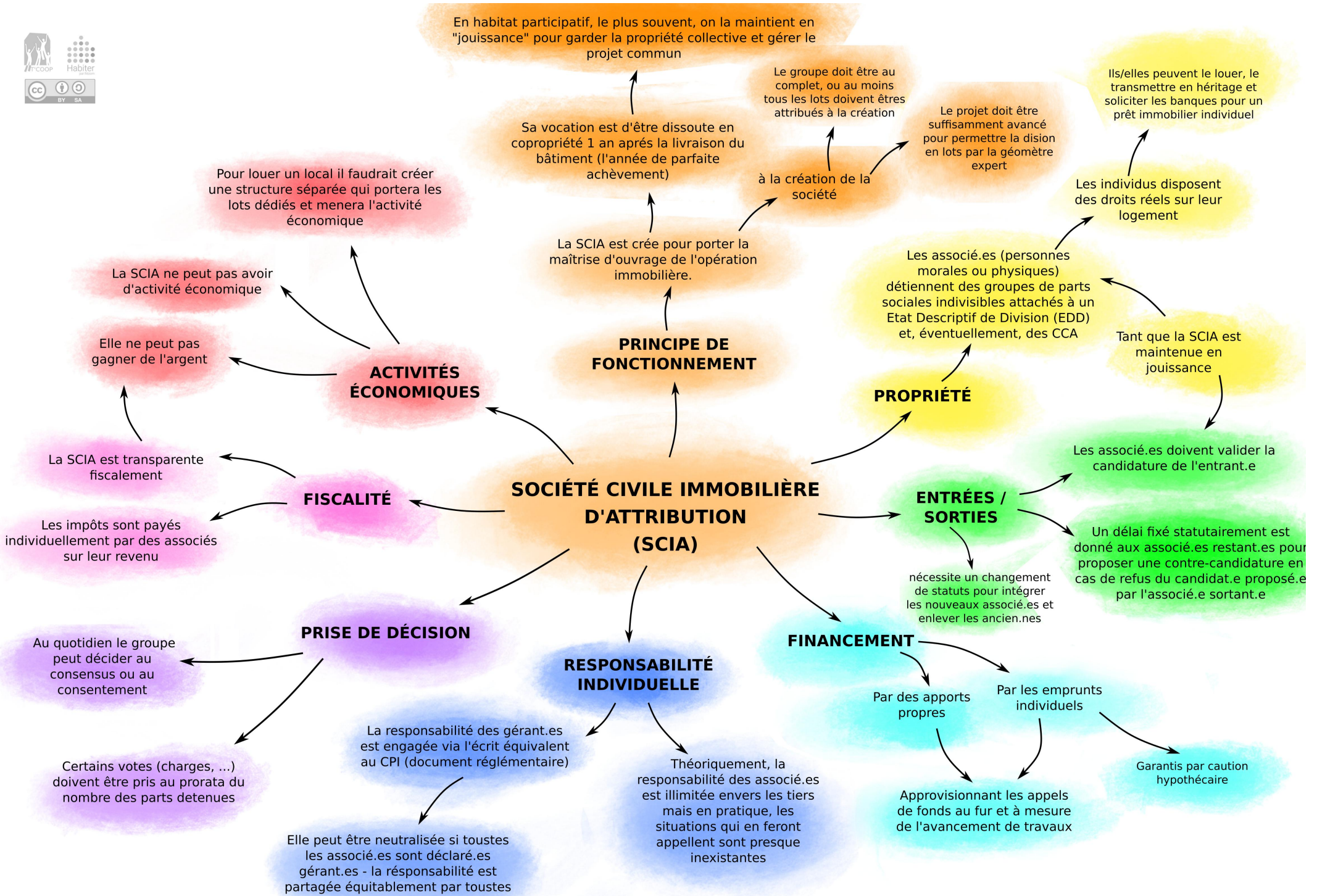
elle est proportionnelle au pourcentage du capital detenu

Elle peut souscrire un emprunt collectif

La SCI peut être financée grâce aux parts du capital souscrits par les associé.es et/ou par l'argent versé en CCA

Les banques demandent souvent une caution solidaire de tous les associé.es

Cette caution reste valable après la sortie de la société...



Elle sera **dissoute dès qu'un.e seul.e associé.e le demande !**

Certains Habitats Participatifs la maintiennent en "jouissance" pendant de nombreuses années

Sa vocation est d'être dissoute en copropriété 1 an après la livraison du bâtiment (l'année de parfaite achèvement)

Elle ne pourra pas acquérir un bâtiment pour le rénover

Ils/elles peuvent le louer, le transmettre en héritage et solliciter les banques pour un prêt immobilier individuel

Pour louer un local il faudrait créer une structure séparée qui portera les lots dédiés et menera l'activité économique

Ils et elles disposent des droits réels sur leur logement

La SCCC ne peut pas avoir d'activité économique

Une SCCC est créée pour porter la maîtrise d'ouvrage de l'opération immobilière (Le groupe peut ne pas être au complet)

Sa vocation est la construction d'un **bâtiment neuf**

Les associé.es (personnes morales ou physiques) détiennent des groupes de parts sociales indivisibles attachés à un Etat Descriptif de Division (EDD) et, éventuellement, des CCA

Un organisme social peut être un associé et peut porter la maîtrise d'ouvrage

Elle ne peut pas gagner de l'argent

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUE

PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT

PROPRIÉTÉ

(tant que la SCCC est maintenue en jouissance)

La SCCC est transparente fiscalement

FISCALITÉ

SOCIÉTÉ CIVILE COOPÉRATIVE DE CONSTRUCTION (SCCC OU S3C)

ENTRÉES / SORTIES

Les autres associé.es doivent valider la candidature de l'entrant.e

Les impôts sont payés individuellement par les associé.es sur leur revenu

Un délai fixe statutairement est donné aux associé.es restant.es pour proposer une contre-candidature en cas de refus du candidat.e proposé.e par l'associé.e sortant.e

nécessite un changement de statuts pour intégrer les nouveaux associé.es et enlever les ancien.nes

PRISE DE DÉCISION

RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE

FINANCEMENT

Par des apports propres

Par les emprunts individuels

Garantis par caution hypothécaire

Approvisionnement des appels de fonds au fur et à mesure de l'avancement de travaux

Au quotidien le groupe peut prendre les décisions au consensus ou au consentement

La SCCC étant une société coopérative, réglementairement 1 personne = 1 voix

La responsabilité des gérant.es est engagée via l'écrit équivalent au CPI (document réglementaire)

Théoriquement, la responsabilité des associé.es est illimitée envers les tiers mais en pratique, les situations qui en feront appelent sont presque inexistantes

Elle peut être neutralisée si toutes les associé.es sont déclaré.es gérant.es - la responsabilité est partagée équitablement par toutes

COOPÉRATIVE D'HABITANT.ES

PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT

Des personnes se réunissent en société pour porter une opération immobilière commune

La coopérative d'habitants loi ALUR n'est que très peu utilisable actuellement

Ce régime est réservé à des coopératives qui n'ont pas besoin d'emprunter

Construisant du neuf en VEFA ou avec CPI

Ou en cas de réhabilitation

La redevance sert à la coopérative pour rembourser les prêts, payer les charges et les impôts, faire les provisions pour les travaux, la maintenance courante du bâtiment, les vacances et impayés ...

La fraction acquiesitive sera remboursée au moment du départ de la coopérative.

La redevance est composée en fraction locative (loyer) et fraction acquiesitive (épargne).

En contrepartie de l'usage de leur logement les habitant.es payent une redevance coopérative

Le bien immobilier appartient à la coopérative

Les coopérateur.ices ne détiennent que des parts du capital et du compte courant d'associé (CCA)

Dans une coopérative loi 47 les coopérateur.ices sont locataires du logement (bail de location)

Dans une coopérative loi ALUR, les coopérateur.ices ne sont pas locataires (contrat coopératif)

Ils/elles n'ont pas de droits réels sur leur logement mais un droit d'usage

Ces sommes sont uniquement revalorisées maximum suivant l'augmentation de l'indice des révisions des loyers (principe de non-spéculation)

Les délais de remboursement varient pour le capital (18 mois maximum en loi ALUR) et le CCA (selon convention)

La personne qui souhaite quitter la coopérative sera remboursée de son CCA et des parts du capital (apport initial + fraction acquiesitive)

Le nouveau arrivant souscrit des parts du capital (apport) et abonde éventuellement en CCA

Sa candidature doit être validée par l'AG des coopérateur.ices

Le capital souscrit

Les comptes courants d'associé.es (= la dette de la coopérative envers le coopérateur.ice)

La redevance payée par les habitant.es sert entre autres à rembourser les emprunts bancaires

Auprès des banques classiques

Par des emprunts bancaires que la coopérative contracte en son nom

Via PLS (Prêt locatif social) garanti par des collectivités et soumis à un agrément

Si présence des ménages éligibles

En cas de faillite leur CCA risque aussi de ne pas être remboursé

Les coopérateur.ices sont responsables à la hauteur du capital souscrit

Dans une société coopérative réglementairement 1 personne = 1 voix

Au quotidien le groupe peu prendre les décisions au consensus ou au consentement

Elle paye ses propres impôts

La coopérative est imposée à l'IS

Les activités économiques (location) avec les tiers (non-coopérateur.ices) sont limités à 20% du chiffre d'affaires (=la somme des loyers) de la coopérative

En cas de liquidation et vente du bien, si il y a un boni de liquidation il revient au mouvement coopératif

Les associé.es n'ont aucun bénéfice de la vente

La forme juridique la plus utilisée est la SAS coopérative loi 1947 à capital variable

La coopérative SAS loi 47 est une société commerciale dont l'objet est de construire, réhabiliter ou louer des logements et d'en assurer la gestion et la maintenance pour permettre à ses associé.es d'accéder à des logement à titre de résidence principale

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

PROPRIÉTÉ

ENTRÉES / SORTIES

FINANCEMENT

FISCALITÉ

PRISE DE DÉCISION

RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE

