

Tableau comparatif montages juridiques d'Habitat participatif

	SCIA	SCCC	SCIAPP	SAS coopérative Modèle "Habicoop"
PROPRIÉTÉ COLLECTIVE	Garantie si les statuts prévoient uniquement des attributions en jouissance. Dans la cas d'une attribution en propriété, un régime de copropriété remplace la SCIA.	Non garantie. La SCCC a pour vocation d'être dissoute à la réception des travaux pour une vente aux associés. Il existe des cas ou la SCCC reste active depuis plusieurs années.	Non garantie. Une fois que l'occupant locataire à acquis la totalité des parts de son bien, il devient propriétaire au sein de la copropriété et reçoit un règlement de copropriété et un EDD faisant mention de son lot .	Garantie si les statuts prévoient uniquement des attributions en jouissance ou la location (<i>à vérifier avec notaire</i>)
Maîtrise des plus-values	Non garantie	Non garantie	Non garantie	Peut être encodé
Gouvernance	Représentation proportionnelle aux parts	Une foyer = une voix / Conseil de surveillance	Représentation proportionnelle aux parts / locataires ont un droit de vote majoritaire	Très souple
Occupation des logements	Jouissance / propriété	Jouissance dans le cas ou la SCCC n'est pas dissoute / propriété	Location (pdt 10ans) + accession progressive à la propriété. Propriétaire lorsque les parts sont acquises au dela de 10 ans et dans une période de moins de 25 ans.	Location/Attribution en jouissance ou en propriété
Capital social	Pas de minimum. Il semble que la capital ne puisse pas être variable du fait que toutes les parts doivent être attribuées lors de la création de la SCIA, ce qui revient à fixer le capital. Ce qui ne veut pas dire que le capital doit être égal au prix de l'opération immobilière.	Pas de minimum/variable	Au départ appartient au bailleur HLM / division en lots de parts attribuées progressivement	Pas de minimum / doit être intégralement souscrit / libérable au départ pour la moitié
Responsabilité associés	Illimitée mais non solidaire. C'est à dire que la responsabilité d'un associé est illimité à la proportion de son nombre de parts acquises, mais qu'il n'est pas responsables pour les autres associés.	Illimitée mais non solidaire. C'est à dire que la responsabilité d'un associé est illimité à la proportion de son nombre de parts acquises, mais qu'il n'est pas responsables pour les autres associés.	Illimitée mais non solidaire. C'est à dire que la responsabilité d'un associé est illimité à la proportion de son nombre de parts acquises, mais qu'il n'est pas responsables pour les autres associés.	Limitée aux apports
Entrées et sorties	Cession / retrait	Cession libre / retrait	Résiliation bail / cession	Résiliation bail / Cession actions
Cessions parts sociales	Libres avec agrément des associés (sauf dispositions statutaires contrares.) Les cessions en faveur des ascendants ou descendant du cédant relève du régime du droit commun, donc ne sont pas soumises à agrément. L'agrément doit être donné à l'unanimité, sauf majorité différente prévue par les statuts.	Libres avec agrément des associés (sauf pendant la construction)	Cession à la valeur nominale non indexée / cession à l'opérateur HLM obligatoire les 10 premières années	Grande liberté statutaire : possibilité d'imposer un agrément de tous les associés / droit d'enregistrement (3% à 5% ou droit de mutation si transparence fiscale) / possibilité clause inaliénabilité des actions (max 10 ans)
Transmission patrimoine	Droit commun	Droit commun	Droit commun + critères sociaux accession sociale	Droit commun
Distribution bénéfices	Report / réserves / distribution aux associés	Loi 1947 : rémunération plafonnée / 15% de bénéfices en réserves / boni de liquidation non distribué	Rémunération des parts acquises (base taux LA)	Report / réserves / distribution aux associés à prévoir dans les statuts ou en AG
Frais création	Société civile : entre 250 et 2 000 euros (si statuts rédigés par notaire ou avocat)	Société civile : entre 250 et 1200 euros (si statuts rédigés par notaire ou avocat)	Société civile : entre 250 et 1200 euros (si statuts rédigés par notaire ou avocat)	Société par actions : entre 350 et 1300 euros (si statuts rédigés par notaire ou avocat)
Gestion	-	-	-	Commissaire aux comptes obligatoire à partir d'un certain seuil (total bilan > 1000K€, CA HT > 2000K€, salariés > 20) / Commissaire aux apports
Financement	Apports initiaux / Emprunts bancaires individuels / PLS investisseur / aides à l'accession (si éligible) / PTZ (si éligible) / PEL	Apports initiaux/Emprunts individuels / Aides à l'accession (si éligible) / PTZ (si éligible)	Prêts locatifs sociaux par dérogation / Apport initial locataire-accédant / Prêt individuel (après 10 ans de location pour l'accession des parts restantes)	Apports initiaux / Emprunt bancaire au nom de la société ou individuel / PLS investisseurs / PTZ ? Pass foncier (si éligible)? / Appel privé à l'épargne
Fiscalité	Société civile = Transparence fiscale. Si le logement est mis en location, les revenus procurés à l'associé bailleur sont imposables au titre des revenus fonciers. Éligible aux mécanismes de réduction d'impôts, investissements privé...	Société civile = Transparence fiscale	Société civile = Transparence fiscale	IS taux réduit (15% des bénéfices plafonnés à 38 120€) / Possibilité transparence fiscale si attribution/ ou translucidité
Logements sociaux	Il semble impossible aux bailleurs sociaux de prendre des parts dans une SCIA. Dans le cas d'un programme mixte prévoyant des logements sociaux, une co-maîtrise d'ouvrage avec le bailleur ou des contrats VEFA sont des solutions. Dans ce cas la, toutes les offres du bailleur deviennent accessibles.	Il semble impossible aux bailleurs sociaux de prendre des parts dans une société. Une co-maîtrise d'ouvrage avec un bailleur ou des contrats VEFA permettent d'accéder aux différents mécanismes d'accession sociale à la propriété et de loyers modérés.	L'opérateur HLM est associé à la SCI APP jusqu'à ce que tous les occupants des logements soient devenus propriétaires. Il se retire de la gestion de l'immeuble.	Il semble impossible aux bailleurs sociaux de prendre des parts dans une société. Une co-maîtrise d'ouvrage avec un bailleur permet d'accéder aux différents mécanismes d'accession sociale à la propriété et de loyers modérés.
Organisation interne	Représentation proportionnelle aux parts détenues / règlement de jouissance ou règlement de copropriété + EDD	Un foyer = une voix (sauf exclusion ou démissions d'un associé) / Conseil de surveillance / Règlement de jouissance ou copropriété + EDD	Représentation proportionnelle aux parts détenues mais droit de vote majoritaire des locataires/ règlement de copropriété + EDD	Grande souplesse des statuts/ possibilité de créer des collègues
Gérant	Nommé par les associés responsabilité civile et pénale / Pouvoirs définis par le Code civil et limités par les statuts au besoin	Nommé par les associés responsabilité civile et pénale / Pouvoirs définis par le Code civil et limités par les statuts au besoin	Opérateur HLM pendant phase accession puis copropriété classique avec syndic	Président nommé par les associés / responsabilité civile ou pénale / Pouvoirs très étendus