



propriété des plus modestes.



## Fiche Projet 6 : HABITAT PARTICIPATIF en SCIAPP

SOCIÉTÉ CIVILE D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

### Quels parcours résidentiels pour les familles modestes en Habitat Participatif ?

*Par l'investissement des locataires accédants dans leur bien commun, ce type d'accession en « location coopérative » est vertueux du point de vue d'un développement durable au plan social et économique, en ce qu'il favorise une bonne gestion et un bon entretien dans la durée, du fait que les locataires sont solidairement concernés par la valorisation de leur bien.*

Le montage en SCI d'Accession Progressive à la Propriété coopérative (art. 34 loi ENL/2006), mis au point par la SCIC- Faire ville et ses partenaires HLM, permet de développer une accession très sociale (sous plafonds PLUS et PLAI) dans les conditions de financement d'aide à la pierre et d'aide à la personne du locatif social. Du point de vue de la Direction de l'Habitat, d'Urbanisme et des Paysages (DHUP), il s'agit bien d'un processus d'accession dont les ressources des candidats doivent se situées dans les limites des ressources PLUS ou PLAI.

La SCI-APP est créée par un opérateur de logement social avec les habitants intéressés, locataires et associés personnes physiques, et apporte à cette SCI un immeuble réalisé dans les conditions de financement HLM. Cet organisme est donc associé majoritaire et le gérant locatif (pendant toute la durée du remboursement des emprunts) pour le compte de la SCI. Il cède progressivement ses parts aux associés personnes physiques au fur et à mesure du remboursement des emprunts.

La SCI-APP s'adresse aux foyers qui n'ont pas accès aux emprunts immobiliers mais peuvent assumer cependant l'effort d'un loyer HLM + 15 à 20 %. Elle permet d'assurer pendant toute la période de leur accession (qui peut aller jusqu'à la durée de remboursement des emprunts CDC, soit 40 ans) toutes les garanties d'une bonne gestion HLM mettant ainsi les accédants à l'abri des risques inhérents à l'accession à la

**CAHP-IDF a noué un partenariat avec la SCIC-Faire Ville développeur de la SCI-APP dans le grand Sud-Ouest, pour la mettre en place en Ile-de-France...**

### **Quel intérêt la SCI APP présente-t-elle pour les opérateurs de logement social ?**

Répondre à leur vocation : le logement social. Il s'agit surtout, pour l'organisme, de répondre à l'intérêt public et à la demande des élus en vue de permettre en effet l'accession à la propriété des personnes n'ayant pas accès à l'emprunt immobilier, tout en évitant les risques personnels et la dégradation des copropriétés pauvres. Ces copropriétés ne sont pas dans le patrimoine du bailleur, mais s'y appliquent les règles de provisions pour charges pour grosses réparations et bénéficie de l'investissement individuel des voisins dans la gestion au quotidien. Il serait légitime que les opérateurs MOI deviennent éligibles.

#### **1. Quel intérêt pour les communes ?**

Les logements sont comptabilisés dans les 25 % de logements sociaux, la gestion participative qui découle de ces projets leur garantit cohésion sociale et non dégradation des copropriétés. Ce dispositif d'accession sociale sécurisée, éligible à l'article 55 de la loi SRU, est une alternative au locatif social dans la perspective du renouvellement urbain des quartiers en zone ANRU.

#### **2. En quoi consiste le dispositif des SCI APP ?**

Tout d'abord une SCI, société permettant à des personnes physiques (ou morales) d'acquérir et de gérer un bien sous forme d'une société constituée pour 99 ans, chacun possédant des parts du capital social.

- À la SCI de souscrire les emprunts, et de les rembourser. Astreinte aux obligations administratives, sociales et fiscales de toute société, elle dispose de statuts, nomme un gérant, tient une comptabilité, émet un bilan chaque année, tient une assemblée générale et satisfait aux obligations fiscales.
- Elle est généralement présentée comme une solution adaptée pour acquérir à plusieurs un bien immobilier en évitant les écueils de l'indivision quand il s'agit de personnes et en protégeant un patrimoine.
- Chaque associé reste libre de céder ses parts (à ses enfants exonérés de frais) ; les créanciers ne peuvent saisir le bien. En s'adjoignant l'acronyme APP, la SCI se donne une vocation sociale.

Le modèle proposé passe par des clauses statutaires coopératives :

- À la création de la SCI-APP, les « associés » font un apport individuel équivalent à 2 % environ de la valeur du futur logement, valant comme premières parts sociales. Ils sont en même temps locataires et sociétaires de la SCI. Par le paiement de la mensualité due à la SCI, les accédants font ensuite l'acquisition progressive du groupe de parts sociales attachées à leurs logements encore détenues par la société HLM.
- C'est progressivement que le loyer versé à la SCI fait basculer les parts de l'organisme HLM du côté des habitants. Ce loyer permet le remboursement de l'emprunt, couvre les coûts de gestion, les charges locatives et l'acquisition des parts sociales, et constitue une provision pour d'éventuels travaux.
- Pour limiter le loyer à un loyer HLM classique augmenté d'environ 20 %, l'acquisition des parts se fait sur 40, durée de l'emprunt auprès de la CDC, au terme de laquelle l'organisme HLM sort du jeu. La prolongation de 25 à 40 ans se fait par prorogation dès la première AG.
- Dans le cas des projets participatifs mêlant différents modes d'accession à la propriété la SCI-APP est intégré dans la copropriété. Ceci permet une mixité sociale au sein des cages d'escalier.
- Au terme de cette phase d'accession progressive, une fois acquise l'ensemble des parts, la SCI-APP est dissoute. L'immeuble peut alors poursuivre sa vie de SCI, ou devenir une banale copropriété, mais avec un faible risque de dégradation, après cette période d'accession sécurisé.
- La SCIAPP permet une capitalisation (épargne), sur l'effort mensuel (loyers) pour se loger. Ces parts sont cessibles à tout moment et transmissibles en succession sociétaires. À défaut, l'organisme HLM rachète les parts sociales du locataire-associé.

### 3. À qui s'adresse cette forme de société ?

Destinée à favoriser l'accession à la propriété des plus modestes, elle tient compte du contexte de chaque opération afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, mais aussi de favoriser la mixité sociale et de faciliter l'intégration urbaine

La SCIAPP est un montage novateur permettant à des personnes qui n'ont pas accès au crédit bancaire, du fait de leurs revenus ou de leur âge, d'entrer dans un processus d'accession progressive à la propriété, par acquisition planifiée de parts sociales de la SCI propriétaire de l'immeuble.

Il faut être éligible au logement social (ce qui représente 79 % de la population). Les entrants devront remplir les conditions suivantes : avoir des revenus inférieurs aux plafonds HLM (éligibilité HLM) et leur permettant de faire face au loyer (solvabilité).

S'agissant d'un dispositif d'accession progressive à la propriété, l'ensemble des logements réalisés en SCI-APP au niveau national bénéficient de financement HLM (PLUS-PLAI) hors commission d'attribution.

L'agrément des candidatures prend en compte d'un critère essentiel : « désir et aptitude sociale à participer à une démarche collective d'accession ».

Les méthodes de constitution de groupes déployées par CAHP-IDF montrent que les barrières de représentation des publics les plus modestes peuvent être levées leurs donnant ainsi accès à la propriété

### 4. Quels sont les droits rattachés aux logements situés en SCI-APP

L'acquisition progressive des parts sociales de la SCI se fait sur une durée de 40 ans, qui correspond à la durée de l'emprunt contracté par la société HLM. Cette acquisition se fait de façon solidaire, par le versement de la mensualité due à la SCI pour l'occupation du logement, ce au même rythme pour tous les locataires-associés, et à proportion du logement occupé. Tous les coopérateurs conservent donc le statut de locataires-associés sur toute la durée du processus d'acquisition, ce qui est indispensable pour une bonne gestion collective de l'immeuble.

Chaque associé est libre de quitter la SCI-APP s'il souhaite déménager. La cession des parts détenues à un nouvel accédant, qui habitera le logement, se fait à un prix négocié avec lui. Le nouvel entrant devra remplir trois conditions : avoir des revenus inférieurs aux plafonds HLM (éligibilité HLM) et lui permettant de faire face au loyer + la redevance (solvabilité). Il devra obtenir l'agrément des associés de la SCI-APP.

Dans le cadre des statuts de la SCI-APP, la société HLM a par ailleurs une obligation de rachats des parts sociales détenues par le locataire-associé si celui-ci ne parvient pas à

trouver un remplaçant. Dans ce cas-là, le rachat se fait à la valeur nominale non indexée (valeur d'achat des parts).

À échéance de ces 40 ans, les locataires-associés auront racheté à l'opérateur HLM l'ensemble des parts de la SCI. L'opérateur HLM se retirera alors de la SCI et les habitants en resteront seuls associés. Ils auront alors la liberté de choisir la forme juridique de leur propriété : conserver la forme d'une SCI, ou procéder à un transfert de propriété de chaque logement à chacun des associés pour constituer une copropriété classique.

- **Le locataire-associé peut-il sous-louer son logement ?** : Non.
- **Peut-il céder son logement ?** : Oui, à condition de trouver un nouvel arrivant éligible<sup>1</sup> et solvable, qui devra être agréé par les sociétaires. À défaut, l'organisme HLM rachète les parts sociales du locataire-associé. La SCI-APP est propriétaire du bien.
- **Peut-on anticiper le rachat de son logement ?** Les personnes qui entrent dans un processus d'accession en SCI-APP ont de petits salaires, qui à un âge (statistiquement de plus de 40 ans) peu susceptible d'évoluer de significativement dans les 10 ans, tandis que leur capacité d'emprunt se réduit à mesure que leur âge avance.
- **Comment gère-t-on la question de la TVA si sortie du dispositif ?** La question de la TVA ne se pose qu'en cas de revente des parts dans les 5 premières années, mais il y a dans ce délai une imprécision sur laquelle a été obtenu un rescrit en cours à Bercy. La loi exonérant les accédants sur leur « revenu immobilier » correspondant à leur loyer étant depuis passée, il nous faut reprendre attache des services de la DLF pour préciser cette question. Dans tous les cas cela représenterait une dissuasion de revente dans les cinq premières années.
- **Que se passe-t-il en cas de décès ?** Les parts sociales font partie de la succession. Les statuts de locataires et d'associés de la SCI sont étroitement liés. C'est la détention de parts de la SCI qui ouvre le droit d'en être locataire, et inversement nul ne peut être membre de la SCI s'il n'occupe pas un logement. Il est donc impossible de rester « propriétaire » via la détention de parts sociales en mettant son logement en location. Tout départ du logement doit entraîner le départ de la SCI et la cession des parts détenues.

#### **5. Mensualités dues par les locataires-associés**

La mensualité due par l'accédant, qui est comparable à un logement HLM (éligible à l'APL locatif) augmentée de 20 % environ (non éligible à APL locatif), comprend :

- Une part permettant le remboursement des emprunts (coût de l'immeuble),
- Les coûts de gestion,
- Les charges "locatives" habituelles,

---

<sup>1</sup> En cas de mutation le repreneur doit être sous les plafonds de ressources HLM qui respecte la convention.

- L'acquisition des parts sociales.

Cette mensualité permet également à la SCI de faire des provisions lui permettant de prendre en charge les travaux de gros entretien sur l'immeuble quand cela sera nécessaire.

## 6. Rôle de l'Opérateur HLM

La société HLM assure pour le compte de l'ensemble des associés la gestion de la SCI (gestion locative, comptabilité) et tous les services que voudra lui confier la SCI. La société HLM reste détentrice des emprunts contractés pour financer la construction de l'immeuble qu'elle apportera à la SCI. En contrepartie, la SCI se trouve redevable à la société HLM d'une dette équivalente aux annuités du remboursement de cet emprunt.

La SCI, qui recouvre les « mensualités » versées par les locataires-associés procède au remboursement régulier de cette dette, avec les intérêts correspondants, afin de permettre à la société HLM de régler ses annuités d'emprunt. A ce titre c'est l'office HLM qui obtient de la DRIHL et ou de la DDT l'Agrément du projet (PLUS /ou PLAI), qui ne pourra se faire qu'une fois la composition du groupe de futurs voisins bénéficiaires de la SCI-APP établie,

- L'aide de l'État dans la mesure où il s'agit de PLAI ou de PLUS, pour des candidats sous plafond du logement social article L 441-1,
- La TVA à taux réduit,

## 7. Organisation de la maîtrise d'ouvrage des opérations

Pour mettre en place le projet d'habitat participatif les rôles des partenaires sont ainsi définis :

- **Un opérateur HLM et/ou un promoteur** dans le cas d'opérations mixte intégrant la vente de logements à prix maîtrisé réalise en VEFA les logements sociaux livrés à l'opérateur HLM gestionnaire. La SCI-APP est constituée par apport du bien par le bailleur.
- **L'opérateur HLM** assure le montage juridique et financier, le portage et la gestion de la SCI-APP. La demande d'agrément, création de la SCI-APP, mise en place des financements PLUS et PLAI nécessaires sont de la responsabilité de l'opérateur HLM qui pourra s'il le souhaite se faire assister sur ce nouveau montage.
- **Une assistance à Maitrise d'Usage** : constitution du groupe d'habitants et définition du projet d'habitat participatif

(projet de voisinage, espaces communs, programmation des logements, mise en place des modalités de gestion et bases du règlement de copropriété, qui en découlera ; mise en place du plan de financement et des outils de gestion de la SCI-APP.

## Conditions de réussite des projets d'habitat participatif en SCI-APP

1. Partager clairement des objectifs avec la collectivité, le cas échéant dans la convention avec l'ANRU
2. En amont disposer d'une AMO qui accompagne la collectivité et/ou le bailleur pour formaliser la démarche (convention d'objectif) et suivre le groupe d'habitant dans la phase d'émergence
3. Identifier des habitants ou des collectifs d'habitants et commencer très tôt à dialoguer pour constituer un groupe en s'appuyant sur les partenaires du quartier, le conseil citoyen, des réunions publiques et relais dans la presse, les agents de bailleurs sociaux (et notamment le réseau de terrain comme les gardiens d'immeuble)
4. Éclairer rapidement les habitants sur la nature du projet et les conditions de leur participation :
  - Est-ce une forme de logement adapté ?
  - Est-ce pour les habitants du quartier, des habitants extérieurs au quartier ?
  - Le terrain est-il identifié ?
  - Fixer un calendrier de réunion pour proposer un rythme et un cadre temporel
5. Définir au sein du personnel communal un référent chargé de suivre la démarche et qui soit un point de repère pour le groupe d'habitants...

Fiche préparée par :



Contact : Philippe DEVINEAU

Téléphone 06 72 48 47 45

Courriel : [pdevineau@habitat-participatif-idf.org](mailto:pdevineau@habitat-participatif-idf.org)

Site internet : <https://www.habitat-participatif-idf.org>

## Cadre juridique de la SCIAPP

**Acte 1 : la loi « Orientation et programmation pour la ville et la rénovation » n° 2003-710 »** - dont l'article 53 « crée une nouvelle catégorie d'organisme d'HLM : les sociétés coopératives d'intérêt collectif d'HLM [...] permettent l'organisation du capital sous forme de collèges en associant les usagers (locataires et accédants à la propriété), les salariés, les collectivités locales ainsi que toutes personnes morales ou physiques.

**Acte 2 : la loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006**, en son article 34, passé dans le code de la construction dans l'article L. 443-6-2 : « Les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés. » décret d'application a été publié le 26 janvier 2009.

La fiscalité des revenus locatifs des accédants a fait l'objet d'un rescrit fiscal Aujourd'hui ce rescrit est consolidé par l'amendement du 20 Octobre 2016, soit l'exonération fiscale sur les revenus locatif pour les accédants par la loi, Cf. L'article 2 Bis de la loi de finance de 2017

## Fiches projets CAHP-IDF

Fiche N° 1 : Habitat participatif d'initiative citoyenne

Fiche N° 2 : Habitat participatif et aménagement urbain

Fiche N° 3 : Habitat participatif et rénovation urbaine

Fiche N° 4 : Habitat participatif et habitat inclusif en partenariat avec Béguinage solidaire

Fiche N° 5 : Habitat participatif et SCIAPP en partenariat avec Faire-Ville

Fiche N° 6 : Habitat participatif et Bail Réel Solidaire

Action soutenue par :



**Yvelines**  
Le Département