

# Le quatre pages

plan urbanisme construction architecture **PUCA**

**SCI APP :**

**Société civile immobilière... et coopérative**

Devenir propriétaire, rien de plus simple : aller voir son banquier, obtenir un prêt immobilier à un taux avantageux, trouver le logement qui va bien, neuf ou ancien, emménager, rembourser son emprunt pendant 10, 15, 20, 25 ans... Simple ? Encore faut-il que le banquier ait bonne opinion de vous, de votre santé, de votre avenir, de vos ressources. Que ce logement, l'appartement ou la maison dont vous rêvez, existe à un coût qui vous soit accessible, et corresponde au style de vie qui est le vôtre. On peut aussi choisir de rester locataire.

Posséder le toit sous lequel vivre reste pourtant une forme de sécurité partagée par 58 % des Français. Éliminer le risque de « se trouver à la rue » permet sans doute de mieux faire face aux autres risques liés au travail, à l'emploi, à la stabilité ou la solidarité familiales. Qui vit dans les logements ? Des ménages dont le nombre ne cesse de croître au fur et à mesure que croît le nombre de femmes et d'hommes vivant seul(e)s et celui des familles monoparentales, tandis que diminue le nombre de familles « classiques » composées d'un couple avec enfants. Entre besoins croissants de sécurisation et diminution des capacités financières permettant d'acquérir un bien immobilier, l'équation est de plus en plus difficile à résoudre pour de nombreux ménages. L'accession devient à son tour un risque.

Réponse possible : un nouveau mode d'accession à la propriété, qui émerge doucement, la SCI APP – ou « société civile immobilière d'acquisition progressive à la propriété », dédiée aux ménages modestes dont le niveau de ressources est insuffisant pour accéder aux prêts bancaires. C'est cette réponse que le Puca a souhaité mettre à l'épreuve du réel en confiant à l'AERA la conduite d'une recherche-action sur les conditions juridiques de mise au point d'un nouveau modèle d'accession.

## [La démarche]

Ce travail est issu d'un programme de recherche et expérimentation lancé en 2005 par l'AERA (Actions, études et recherches sur l'architecture, l'habitat et la ville) sous le nom de « Promotion et appui au développement de coopératives d'habitation à vocation sociale et participative », qui a donné lieu en parallèle à un travail juridique et économique de conception et de mise au point opérationnelle d'un nouveau modèle d'accession très social. Il s'est agi de proposer un **modèle d'adaptation des SCI APP au statut coopératif**.

Cette étude s'inscrit dans le programme de recherche-action « **Hors champ de la production urbaine** » lancé en 2014 afin d'analyser des actions locales renouvelant la question de l'implication des habitants et usagers dans la fabrique de l'espace urbain.

## Partenaires

La société HLM Les Chalets a « essayé les plâtres » de l'expérimentation, et en a tiré des conclusions positives, avec deux autres opérations en cours : Bellefontaine en zone Anru et Vidailhan-Sud. De nombreux aménageurs (Oppidea SEM de la CUGT (31), SEPA (64), SAEM Euralille) et opérateurs (Groupe des Chalets (31), Le COL (64), Groupe Arcade, Coopérative d'accession sociale à la propriété (93), Cité Jardins (31), Grenoble habitat, Habitat Toulouse, Haute-Savoie habitat, etc.) ont manifesté leur intérêt. La majorité en est à une phase de réflexion et d'étude, ou en attente d'un foncier ad hoc, ou encore en attente d'une clarification de la réglementation.

### ► Une longue histoire

En cette affaire, il est question de coopération, de durabilité sociale, de solidarité, de responsabilité individuelle et collective. Mais aussi de montage financier, d'emprunt, de gestion, de capital : ou comment accorder les voix souvent dissonantes de la sollicitude sociale et des contraintes économiques. La recherche de cet accord n'est pas nouvelle. De phalanstère en familistère, de cité Castor en habitat participatif, les formules visant à faire vivre un collectif tout en satisfaisant les besoins individuels ont été et restent nombreuses même si les réalisations sont peu abondantes. Selon les cas, il était fait appel tantôt à la philanthropie, tantôt à un mutualisme teinté d'anarchisme, parfois un mixte des deux comme chez Godin et son familistère. L'alternative au manque de moyen demeure à travers le temps : faire appel au bon vouloir, à l'esprit coopératif, à l'acquiescement et aux compétences de personnes peu rebutées par le travail du dimanche et une sorte d'aventure du quotidien. Si la filiation historique de l'habitat coopératif reste sujet à débat, nous pouvons évoquer la période après-guerre qui a connu les « Castors », la « location-attribution » (formule d'accession à la propriété proche de la vente à terme par laquelle l'accédant ne devient pleinement propriétaire qu'après avoir remboursé l'emprunt immobilier qui lui a été délivré par la coopérative d'HLM) ou encore la « location coopérative » (le locataire-coopérateur se voit octroyer un droit d'usage cessible et transmissible sur son logement en contrepartie d'une contribution au financement de la construction). Dans tous les cas, c'est sous l'impulsion de mouvements sociaux ou de nécessités sociales que « co-housing », « habitat partagé », « habitat participatif » ont pu concurrencer « le marché », mais en restant, en France au moins, des initiatives souvent marginales.

### ► Une brève histoire

Dans le fil de ces initiatives pour permettre aux moins favorisés d'être « chez soi », le dispositif SCI APP a connu des rebondissements législatifs et des ajustements nombreux, auxquels a contribué l'expérimentation de l'AERA, en relation avec les services de l'État et de multiples partenaires institutionnels – sans philanthropie ni présupposé anarchiste.

Acte 1 : tout commence en 2003, avec 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 deux : 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. » Le décret d'application a été publié le 26 janvier 2009.

Ces quelques années auront permis de repérer les non-dits, les impasses, les amendements à apporter aux textes. En quoi consiste le dispositif des SCI APP ? Une SCI tout court est une 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 élégante pour acquérir à plusieurs un bien immobilier tout 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, de les céder à ses enfants exonérés de frais ; les éventuels créanciers ne peuvent saisir le bien. En s'adjoignant l'acronyme APP, la SCI se donne une vocation sociale.

### ► Introduire de la souplesse

À qui s'adresse cette forme de société ? Destinée à favoriser l'accession à la propriété des plus démunis, elle tient compte des contextes, afin d'assurer l'équilibre économique de l'opération, mais aussi pour favoriser la mixité sociale et faciliter l'intégration dans le tissu urbain. Il faut être éligible au logement social (ce qui représente 79 % de la population), mais ne pas avoir accès aux emprunts immobiliers. L'étude menée par l'AERA sur les opérations qu'elle a accompagnées évoque « un très large spectre de la population française dont les revenus se situent entre 50 % et 150 % du plafond PLUS », et indique les proportions suivantes : 25 % éligibles au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), 50 % au prêt locatif à usage social (PLUS), 25 % au prêt locatif social (PLS) ; 50 % des candidats sont des ressortissants de la commune, 20 % des candidats sont des familles nombreuses issues de l'immigration. Ce savant cocktail s'obtient par le volontariat et la cooptation, et non sur les critères habituels. « Le critère essentiel pour les candidats tient à leur désir et à leur aptitude sociale à participer à une démarche collective d'accession ». Mais comment définir l'outil de mesure du désir et de l'aptitude sociale ? Quel statut d'exception permet de s'exonérer des critères auxquels sont tenues les commissions d'attribution ?

## ► Qui fait quoi ?

Le programme au long cours de l'AREA apporte des éclaircissements. Nous avons donc un bailleur social qui crée une SCI APP, et recrute les candidats. C'est lui l'opérateur, et lui le gérant. Il apporte sa compétence de maître d'ouvrage, et connaît parfaitement la gestion locative – c'est son métier. C'est lui qui se tourne vers la Caisse des Dépôts et Consignations pour obtenir les prêts. Il mène l'opération au bout, puis remet l'immeuble au pot de la SCI. Mais dans l'hypothèse où, dans l'esprit coopératif, l'un des « P » de APP, au lieu de propriété « progressive » signifie propriété « participative » - comme le suggère l'expérimentation -, on imagine le casse-tête que devient la programmation : quels espaces à partager ? la buanderie ? un atelier ? une chambre d'amis ? une salle de sports ? Cuisine ouverte ou fermée ? Casse-tête pour le maître d'ouvrage, mais aussi pour les candidats : la démarche exige une implication dynamique et sereine, ce qui n'est jamais acquis d'avance. L'opération-support, à Ramonville-Saint-Agne, intégrée dans un programme plus vaste de rénovation urbaine, a pu bénéficier d'une animation soutenue, à travers des ateliers et diverses concertations. Les futurs habitants ont eu à choisir leur architecte. Ce casse-tête a pourtant fait la preuve que le surtravail en amont du projet est source de bénéfices en termes de qualité et de satisfaction des occupants.

### Première opération

La première opération en SCI APP coopérative a été livrée à ses habitants en février 2015 à Ramonville-Saint-Agne (Haute-Garonne). Plusieurs projets sont en phase de réalisation à Toulouse et Balma avec la SA HLM des Chalets, à Bayonne, Pau et Bordeaux (avec la société coopérative d'intérêt collectif d'HLM « COL »).

À Ramonville-Saint-Agne, le projet en SCI APP concerne 14 logements : un studio, six T2, quatre T3, deux T4 et un T5, auxquels s'ajoutent 13 places de parking. Il faudra six ans et demi pour que les sociétaires-habitants deviennent majoritaires. Leur apport initial en numéraire se tient dans une fourchette de 1 600 à plus de 4 000 euros, apport qui leur accorde des parts sociales. L'apport du groupe les Chalets est en nature : l'immeuble. La valeur de chaque logement va d'environ 80 000 euros pour le studio à un peu plus de 191 000 euros pour l'appartement le plus grand.

Le chantier a débuté en juin 2013, la livraison des logements a eu lieu le 3 février 2015, et la ministre du Logement Sylvia Pinel a inauguré l'opération en juin.

Architectes : Studio K

## ► Sortir d'une impasse

Si l'on s'en tient au modèle défini par la loi, pour tenir compte des loyers « PLUS » ou « PLAI », et que l'opération soit équilibrée, il est nécessaire qu'elle bénéficie de fonds propres, soit une mise de départ, pour les occupants, de l'ordre de 15 à 20 %, représentant 15 à 20 % des parts de la SCI, ce qui semble improbable pour les ménages concernés. Il leur faudrait ensuite acquérir les 80 à 85 % des parts restantes, tout en payant parallèlement un loyer. Double peine ! Triple peine, même, puisque l'occupant aurait à payer des impôts sur le loyer qu'il se verse à lui-même ! Ce modèle, fidèle à la lettre de la loi, n'a donné lieu à aucune opération.

Comment sortir de l'impasse ? Le modèle mis au point par les partenaires de la première opération 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 donc en même temps locataires et sociétaires de la SCI, et 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 non pas sur 25 ans, mais sur 40, durée de l'emprunt auprès de la CDC, au terme de laquelle l'organisme HLM sort du jeu. L'immeuble peut alors poursuivre sa vie de SCI, ou devenir une banale copropriété, mais avec un faible risque de dégradation, une période d'acquisition sécurisée. De plus, le turnover constaté est faible, ce qui n'est pas sans poser de questions par ailleurs. L'AERA note qu'il s'agit d'une « formule dynamique où c'est l'immobilier lui-même qui évolue tandis que les familles peuvent rester ». L'AERA résume la solution dans cette formule : « La SCI APP devient semblable à une petite société HLM ».

## ► Questions

**Faut-il une belle espérance de vie pour s'engager ?** Les parts sont cessibles et transmissibles en succession.

**Qui détient les emprunts ?** Jusqu'à extinction de la dette, le partenaire HLM. La SCI est redevable à la société HLM d'une dette équivalente aux annuités du remboursement de cet emprunt.

**Peut-on anticiper le remboursement ?** En principe, non, la solidarité s'exerce jusqu'au bout. Mais les adaptations sont possibles.

**Peut-on quitter son logement ?** Oui, à condition de trouver un nouvel arrivant éligible et solvable, qui devra être agréé par les

sociétaires. À défaut, l'organisme HLM rachète les parts sociales du locataire-associé.

**Le dispositif peut-il concerner indifféremment le neuf et l'ancien ?** La loi précise que les logements mis à disposition doivent être « libres de toute occupation ». Il semble donc difficile, à moins de vider un immeuble de ses habitants, de mener une opération dans l'ancien.

**Le locataire peut-il sous-louer son logement ?** Non.

**Comment les futurs habitants sont-ils impliqués dans la programmation ?** Ils peuvent, sans obligation, créer une association-relais qui participe aux différentes étapes de la programmation : définition du programme, choix de l'architecte...

**Que se passe-t-il en cas de décès ?** Les parts sociales font partie de la succession.

**Quel intérêt la SCI APP présente-t-elle pour l'organisme HLM ?** Répondre à sa vocation : le logement social. Et se donner les moyens d'éviter d'inscrire à son patrimoine des copropriétés qui se dégradent.

**Quel intérêt pour les communes ?** Les élus sont intéressés par le dispositif : les logements sont à comptabiliser dans les 25 % de logement social.

## ► « La mixité ne se décrète pas »

Entretien avec M. Imed Robbana, directeur général de la société coopérative de production d'HLM « Comité Ouvrier du Logement (COL) »

Le COL mène actuellement une opération d'habitat participatif social à Bayonne, pour 46 logements, dont 4 en SCI APP. Il a en outre neuf projets, pour 245 logements.

### [Pour en savoir plus]

Accompagnement de SCI-APP sous forme de coopératives d'habitants dans le Sud-Ouest, AERA, février 2016

- Rapport
- Annexes

Le programme « Hors champ de la production urbaine ».

« Le groupe était déjà constitué, quand on a réalisé que quatre familles n'avaient pas de ressources suffisantes. Plutôt que de les exclure du groupe, nous leur avons proposé la solution SCI APP, qui apporte de la souplesse, à laquelle elles ont tout de suite adhéré. Plutôt que de payer un loyer à perte, elles seront redevables d'un loyer augmenté d'environ 25 %. Pour elles, la démarche est simple, même si elle est plus complexe pour nous. Cela crée un autre rapport au logement, un autre état d'esprit. Et puis ces familles se constituent ainsi un patrimoine, quelque chose à laisser à leurs enfants, et deviennent plus autonomes, plus actrices de leur vie. C'est une forme d'ascenseur social. Pour nous, c'est une manière vertueuse de produire du logement. Nous répondons à un vrai besoin, à une réelle demande sociale. La verticalité, c'est fini, et la mixité ne se décrète pas d'en haut, elle s'organise. En tant que coopérative, nous devons maîtriser la complexité, nous adapter à notre public, qui gagne entre une et trois fois le SMIC. »

Ce « quatre pages » est une publication destinée à faire connaître les principaux résultats ou enseignements de travaux de recherche, essentiellement ceux réalisés dans le cadre de programmes incitatifs initiés, financés et pilotés par le Puca, organe dédié à la recherche et à l'expérimentation rattaché à la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. Les données et les analyses présentées, sauf mention contraire, proviennent des rapports rédigés par les chercheurs. La sélection de ces éléments et leur mise en perspective n'engagent en revanche que le Puca.

#### Directeur de la publication

Emmanuel Raoul, Secrétaire permanent du Puca

#### Coordination

Bertrand Vallet

#### Rédaction

Gisèle Cloarec

#### Maquette, mise en page

Christophe Perrocheau

#### Chargé de l'action au Puca

François Ménard

Plan urbanisme construction architecture

Tour Pascal B

92055 La Défense cedex

Tel. : 01 40 81 24 72

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr>

ISSN : 2427-8912

Demande d'abonnement auprès de : [christophe.perrocheau@i-carre.net](mailto:christophe.perrocheau@i-carre.net)



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de  
l'Environnement,  
de l'Énergie et  
de la Mer

Ministère du  
Logement et  
de l'Habitat  
durable

**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture