



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie  
Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture

# **MISE AU POINT OPERATIONNEL DE L'HABITAT COOPERATIF en SCI d'Accession Progressive à la Propriété.**

**Compte rendu et enseignement d'une expérimentation au long cours**

**Stéphane Gruet  
A.E.R.A**

**2015**

**Subvention P 14 10 n°2101417289**

# MISE AU POINT OPERATIONNEL DE L'HABITAT COOPERATIF\* en SCI d'Accession Progressive à la Propriété.

## INTRODUCTION

Le programme initial de recherche et expérimentation lancé en 2005 par l'AERA sous le nom de « *Promotion et appui au développement de coopératives d'habitation à vocation sociale et participative* » (voir la présentation ci-dessous), a donné lieu à la mise au point, en 2006/2007, de méthodologies d'accompagnement à la programmation participative et à la formation de groupes projets sur les premières opérations proposées. (Cf. rapport PUCA 2008)

Il a donné lieu en parallèle à un travail juridique et économique de conception (adaptation de l'art. 34 de la loi ENL créant les SCI APP) et de mise au point opérationnelle d'un nouveau modèle d'accession très social, pour des familles sous les plafonds de ressource HLM (PLAI ou PLUS) qui n'ont pas accès aux emprunts immobiliers. (cf. *Annexe 1.0*)

Le principe consiste en la création d'une SCI par un organisme HLM avec de futurs habitants volontaires, SCI à laquelle il apporte un immeuble ayant bénéficié des avantages HLM pour son financement et sa gestion (financement des aides à la pierre pour sa réalisation et aux personnes par l'éligibilité aux Aides personnalisée au logement -APL). Dans cette SCI se trouvent donc associés le bailleur social, opérateur et gérant de la SCI, et les locataires-accédants qui vont progressivement faire l'acquisition des parts correspondant à leur logement, les habitants devenant ainsi propriétaires de leur logement au fur et à mesure du versement de leur mensualité, et du remboursement concomitant des emprunts. Dans les faits rien ne distingue ce statut de propriétaire qui acquiert progressivement les parts de son logement, de celui d'un accédant qui contracte un emprunt immobilier, et acquiert la propriété réelle de son logement à mesure du remboursement des emprunts à la banque, qui détient en garantie l'hypothèque du bien ainsi financé.

Cette idée a trouvé dès 2006 dans le texte de loi voté par le Sénat à l'été sous le nom de SCI d'Accession Progressive à la Propriété, le moyen juridique de sa mise en œuvre. (cf. *Annexe 1.1*)

Ce sont donc pour l'essentiel les méthodes de travail mises au point dans les années 2006, 2007, sur les premières opérations<sup>1</sup>, tant avec les accédants, qu'avec les opérateurs sociaux et les architectes, qui ont été développées depuis sur l'ensemble des autres projets d'habitat participatif en accession sociale actuellement livrés ou en cours, à Toulouse, Bayonne, Pau, Bordeaux, et en Ardèche ; soit à ce jour, une dizaine d'opérations dont deux livrées et cinq en phase chantier.

Ce dernier mode d'accession en SCI APP a fait l'objet de nombreux travaux de mise au point par l'AERA dont la dernière tranche a été engagée pour la livraison de la première opération de ce type le 3 février dernier.

---

<sup>1</sup> La première opération, menée entre septembre 2006 et avril 2007 pour sa programmation participative, a fait l'objet d'un projet porté jusqu'à la phase APS, avant d'être suspendue par le nouveau directeur général de la SA Patrimoine, est l'opération Arbram, 60 logements en zone ANRU à Reynerie (Le Mirail).

---

## RAPPEL DU PROGRAMME INITIAL 2005/2010 :

### PROGRAMME DE COOPERATIVES D'HABITATION A VOCATION SOCIALE ET PARTICIPATIVE EN SCI. A.P.P.

---

SYNTHESE 4 p. au 20/03/2012

#### I- OBJECTIFS GENERAUX DU PROGRAMME

Programme expérimental de développement de "SCI d'Accession Progressive à la Propriété à vocation sociale en coopérative" : direction et appui scientifiques au programme pour le pilotage, l'accompagnement social, la médiation, le montage immobilier, foncier, juridique, financier, la programmation participative, le suivi de réalisation, le suivi de gestion et d'entretien de 6 opérations et/ou 180 logements HLM sur 3 ans. Suivi et évaluation.

**Organisme pilote** : A.E.R.A./ Actions, Etudes et Recherches autour de l'Architecture  
5 rue St Pantaléon 31 000 TOULOUSE tél. : 05 61 21 61 19 [contact@aera-cvh.org](mailto:contact@aera-cvh.org)  
site AERA : [www.aera-cvh.org](http://www.aera-cvh.org) site dédié Habitat : [www.accession-participative.org](http://www.accession-participative.org)

**Responsable** : Stéphane GRUET, tel 05 61 21 84 05 [st.gruet@aera-cvh.org](mailto:st.gruet@aera-cvh.org)

**Principaux partenaires HLM**: SA Patrimoine, SA des Chalets, COL, FNSCHLM-USH  
**Soutiens financiers au programme** : PUCA-DHUP-Ministère du logement, ACSE, DIESES, Fondation de France, Fondation Abbé Pierre, Caisse d'Epargne.

#### OBJECTIFS DU PROGRAMME

- SECURISATION RESIDENTIELLE : sécuriser le parcours des résidents HLM dont les plus fragiles par l'acquisition de parts sociales dans la société civile coopérative qu'ils constituent (épargne immobilière correspondant à la part des loyers affectée aux remboursements des annuités d'emprunts).
- SOLIDARITES DE VOISINAGE : développer les solidarités de voisinage, l'insertion et la consolidation des plus fragiles par la coopération des parcours d'accession au logement.
- DEVELOPPEMENT SOCIAL DURABLE ET ECONOMIE SOLIDAIRE : Renouveler les modes de production et de gestion du logement social par des montages innovants sur le plan économique, social et environnemental qui permette un développement social durable et soutenable des plus fragiles.
- RESPONSABILITÉ, EDUCATION ET CITOYENNETE : développer la responsabilité individuelle et collective des habitants à l'égard d'eux-mêmes, de leur habitat collectif et de leur cadre de vie en général.
- PARTICIPATION DES HABITANTS : favoriser un développement social durable et soutenable de l'habitat social par l'engagement et la participation des futurs habitants depuis la programmation jusqu'à l'entretien et la gestion d'un habitat collectif qui leur est destiné à terme en pleine et entière propriété et autonomie.
- MIXITE INTERNE DU PROGRAMME : favoriser par des cota de plafonds de ressources, d'origine territoriale et d'origine culturelle et ethnique la mixité interne des opérations et la diversité sociale qui par la participation devient une source de cohésion sociale.
- MIXITE SOCIALE TERRITORIALE : contribuer à la diffusion de petits ensembles de logements sociaux mixtes et faciles à intégrer pour les communes réticentes et développement de l'accession à la propriété sociale en ZUS.

## • A- PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PROGRAMME

### UN ENGAGEMENT “CITOYEN“

Devant l'indignité et l'ampleur de la crise de l'habitat des plus modestes dans les quartiers de relégation, il est urgent d'ouvrir aujourd'hui en France de nouvelles pistes pour un logement solidaire et durable pour les plus démunis tout en favorisant une revalorisation et en évitant de futures dégradations et dévalorisation.

Le manque de mixité, la dépendance, la crise de confiance des habitants des quartiers défavorisés dans les pouvoirs publics et dans leur propre capacité à agir, mène les familles mal logées au découragement et à un désespoir aux conséquences sociales lourdes.

Des réponses données dans les décennies d'après guerre au problème du logement social, nous héritons de problèmes difficiles à résoudre : concentrations des populations en difficulté, formation de véritables ghettos sociaux faits de HLM et de copropriétés pauvres fortement dégradées.

La vocation de ce programme consiste à rendre possible l'engagement des populations mal logées ou en mal d'un logement mieux adapté dans la recherche collective de solutions dignes et durables, économiquement et socialement parlant.

Les coopératives d'habitation à vocation “sociale“ telles qu'on les trouve dans d'autres pays et telles qu'elles furent développées en France après guerre ont quasiment disparu dans notre pays. Elles ont pourtant montré qu'elles permettaient d'abaisser très sensiblement le seuil d'accession au logement social, de favoriser la solidarité au sein des ensembles de logements collectifs, et dans le cas de « la location coopérative » d'après guerre, de sécuriser les locataires par la détention de parts sociales dans leur propre société coopérative.

### UN PROJET SOCIAL

*« La plupart des modernes prennent une ville pour une cité et un bourgeois pour un citoyen. Ils ne savent pas que les maisons font la ville et que les citoyens font la cité. »*

Jean Jacques Rousseau

A long terme, en suscitant la formation de véritables “pactes de solidarité“ en amont de la production des opérations de logements sociaux, ce projet privilégie un véritable “développement durable“ social, autant qu'économique et environnemental, par le logement coopératif. Un tel développement par les habitants eux-mêmes implique en effet, outre une dignité retrouvée, une dynamique, une cohésion, une responsabilité individuelle et collective, et une diversité vivante qui manque cruellement à nos logements sociaux d'aujourd'hui.

La vocation enfin de ce programme est de contribuer à redonner le sens véritablement « social » d'un vivre ensemble au logement collectif dans un contexte de nécessaire densification urbaine et de multiplication de la production de logements. Pour reprendre le langage populaire, il s'agit de réfléchir à une alternative aux « cages à lapins » — réponse que le rationalisme industriel et l'Etat social ont donné jusqu'ici au problème du logement du plus grand nombre. Il s'agit de re-« faire société » par l'habitat collectif à la base de notre urbanité contemporaine. L'architecture du logement collectif devrait elle-même s'en trouver renouvelée, ainsi que la ville induite par cette nouvelle vision de l'habitat.

### UN PRINCIPE INNOVANT

Après étude des différents types de coopératives existant à l'étranger, en particulier au Canada, en Suisse, en Uruguay, au Brésil, etc...ainsi qu'en France après guerre, le principe proposé se rapproche de la « location coopérative » telle qu'elle fut conçue à la fin des années 40 (Albert LAURENSEN, Léon ROBERT). « Il s'agit de mettre des locataires en état de participer à la fois à la production et à la gestion de leurs logements. Nous touchons là à l'essence même de la coopération » (Guy HOUIST). Ce principe se situe donc entre la location et l'accession

progressive à la propriété qui reste indivise pendant tout le processus d'accession. Le locataire HLM acquiert des parts sociales dans la SCI dont il est l'associé, à mesure du remboursement des emprunts contractés. Il s'agit donc de développer ce principe avec une réelle implication des coopérateurs dans la conception du programme, et en limitant, (conformément à la loi de 1971), la formation d'une société civile par opération. La législation ENL votée par le Sénat le 13 Juillet 2006, et particulièrement l'article 34 relatif aux "SCI d'accession progressive à la propriété" est l'outil qui permet la mise au point juridique, financière et fiscale du montage imaginé.

Ce principe d'accession solidaire et progressive à la propriété de leur immeuble par les locataires sous forme de parts sociales, sécurise leur parcours résidentiel, sans réduire la liberté individuelle des habitants, et développe la solidarité et la responsabilité envers leur cadre de vie commun. Il permet par la participation des habitants dès le montage de l'opération de prévoir des surfaces qu'ils peuvent partager en fonction de leurs besoins respectifs (du plus privé au plus collectif, en passant par des surfaces communes à deux, trois ou quatre familles pour des vocations particulières : petite enfance et salles de jeux pour les plus grands, chambre d'amis, salle de sport, ateliers divers, buanderies et salle de réunion polyvalente...), et une mobilité interne des locataires accédants.

Le principe vise surtout à éviter la dévalorisation sociale, symbolique puis immobilière de l'opération puisque c'est précisément sur cette valorisation qu'investissent solidairement et que coopèrent les locataires accédants pour garantir leur sécurité résidentielle et la valorisation du capital immobilier acquis.

Ce projet vise donc un développement durable

- sur le plan économique (par une valorisation de l'immeuble d'habitation dont la valeur vénale à terme rejoindra le marché),
- sur le plan social (par la coopération de chacun à l'intérêt collectif et la solidarité sociale qu'implique ce partage d'intérêt)
- sur le plan environnemental enfin (notamment du fait de l'effort pour abaisser les charges de consommation et d'entretien au stade de la conception et par la gestion coopérative).

## **LES DESTINATAIRES DU PROGRAMME**

Le projet d'adresse en particulier aux ayant droit au logement social (79% de la population est concernée). Il s'agit en fait de répondre aux besoins des plus démunis (< 60% du plafond PLUS) sans compromettre les chances d'une mixité, et d'une bonne intégration de l'ensemble dans le quartier. Les autres tranches de 60 à 130% du plafond PLUS, bien que ne relevant pas des situations les plus urgentes doivent donc participer dans des proportions suffisantes à chaque opération pour atteindre l'équilibre économique et social favorable à une bonne intégration sociale et urbaine de la coopérative dans le quartier.

Le critère essentiel pour les candidats tient à leur désir et à leur aptitude sociale à participer à une telle démarche collective d'accession. De ce fait la sélection se fait non par attribution sur critères mais par volontariat et cooptation au sein des différents groupes de coopérateurs dans les cadres impartis du programme (plafonds de ressources, proportion des différents publics 25% de PLAI, 50% de PLUS, 25% de PLS, 50% issus du quartier ou de la commune, 50% de l'extérieur, ainsi que 20% de familles nombreuses issues de l'immigration).

### **REMARQUE :**

*La présentation du programme de recherche-expérience date du lancement du projet en 2005. 10 ans après elle est toujours valable. Cependant, il faut distinguer les méthodologies participatives et les modalités d'accession sociales. Les opérations que nous développons aujourd'hui, mixent, par soucis d'adaptation aux contextes, diverses formes d'accession sociale dont la SCI APP pour les niveaux PLUS et PLAI (60% des plafonds PLUS) qui n'ont pas accès aux emprunts immobiliers, le PSLA pour les revenus un peu supérieurs (100 à 118% du plafond PLUS), et de façon plus marginale, en PLI accession (revenus de 118 à 150% du plafond PLUS). Ainsi les opérations participatives qui proposent ces divers modes d'accession (SCI APP, PSLA, VEFA Sociale-PLI accession) concernent un très large spectre de la population française dont les revenus se situent entre 50 et 150% du plafond PLUS.*

## **I.I- ANALYSE DES RETARDS DE LA MISE AU POINT OPERATIONNELLE DES SCI APP : 2005-2015**

Le développement opérationnel des SCI APP sur un certain nombre d'opérations dans la région toulousaine a été retardé par diverses vicissitudes liées, outre aux difficultés de montage de tels projets, notamment en zone ANRU, à l'insécurité juridique d'un montage innovant. Les opérateurs ont longtemps hésité à s'engager dans cette démarche qui représente beaucoup d'investissement pour sa mise au point, et peu d'intérêt en retour au plan économique et patrimonial pour l'opérateur.

La démarche participative suppose déjà elle-même une remise en cause des modes de programmation et de conception des projets par la maîtrise d'ouvrage comme par l'équipe de maîtrise d'œuvre, frein principal de son développement.

En ce qui concerne la démarche d'accession en SCI APP, son intérêt public ne fait aucun doute (cf. supra), cependant l'intérêt pour les sociétés HLM à développer ce dispositif n'est pas immédiatement évident.

En premier lieu, le dispositif étant innovant, il suppose un investissement important pour son appropriation et la maîtrise de ses risques à partir des travaux de l'AERA, par l'opérateur lui-même. Par la suite et une fois qu'il s'est approprié le montage l'organisme HLM monte les premières opérations avec l'accompagnement de l'AMO (l'AERA).

L'opérateur apporte l'ensemble de ses savoir-faire en terme de maîtrise d'ouvrage et de gestion locative, pour une opération qu'elle cède aussitôt réalisée à une SCI dont elle ne tire aucun bénéfice à terme à inscrire à son bilan financier : elle ne dégage ni marge pour ses fonds propres, ni n'augmente son patrimoine locatif. LA SCI APP n'a donc pas vraiment d'intérêt du point de vue de la stratégie de développement des Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) qui sont pourtant parmi l'ensemble des organismes HLM et SEM en mesure selon la loi de créer des SCI APP, les mieux susceptibles de s'engager dans ce type d'innovation. Pour les Offices publiques, qui pourraient être plus soucieuses de satisfaire les attentes d'intérêt public des élus, leur moindre autonomie de gouvernance nuit sans doute au volontarisme nécessaire d'un direction. Enfin les Sociétés coopératives HLM sont incontestablement, du fait de leur histoire et de leur engagement dans l'accession sociale, les plus intéressées mais elles manquent souvent des moyens financiers et humains (expertise) pour s'engager dans un montage innovant quelque peu complexe au plan juridique et financier.

Il faut relativiser cependant les choses car si ce sont bien deux SA HLM qui, à ce jour, se sont successivement engagées à "essayer les plâtres", nous travaillons actuellement avec une coopérative HLM, et un groupe important d'origine publique s'intéresse au SCI APP.

La motivation essentielle pour les opérateurs avec qui nous travaillons est de satisfaire une demande sociale (l'accession à la propriété des ménages qui n'ont pas accès au crédit immobilier) portée par des élus. Ainsi la démarche participative peut aujourd'hui servir une stratégie de l'entreprise pour conquérir de nouvelles collectivités.

L'idéal militant des années d'après-guerre est aujourd'hui très loin, le monde a changé, mais de nouvelles générations de dirigeants du monde HLM comprend l'intérêt de ces démarches participatives et coopératives au regard des problèmes rencontrés aussi bien dans l'entretien du parc locatif, que dans le devenir des résidences en accession sociale. Lorsque que ces nouvelles idées rejoignent de plus les origines coopératives de leur société, les stratégies s'en trouvent confortées, tant de positionnement et d'identité que d'image et de communication. De fait, les Sociétés avec lesquelles nous travaillons sont d'origine coopérative, et renouent ainsi avec leurs idéaux d'origine.

---

---

## BILAN FINAL

**Avant propos :** *Le bilan ci-dessous concerne la mise au point des SCI APP coopératives, dont le programme de recherche expérimentale a été engagé et développé avec le soutien du PUCA entre 2005 et 2010 (cf. Rappel ci-dessus). Nous reprendrons ci-dessous les grands principes de façon synthétique et préciserons sans entrer trop avant dans les détails techniques, les problèmes et solutions mises en œuvres touchant à la mise au point juridique et du modèle économique des SCI APP coopératives.*

## SOMMAIRE

### I- PRESENTATION GENERALE DES ENJEUX

- I.1- Présentation de l'AERA
- I.2- Historique et enjeux de l'accession sociale coopérative et participative en SCI APP
- I.3- Présentation du concept imaginé en 2005
- I.4- La loi de 2006 et de l'adaptation coopérative proposée par l'AERA
- I.5- Le contexte récent de l'accession sociale à la propriété en France

#### I.1- PRESENTATION DE L'AERA, ORIGINE, OBJET ET DEVELOPPEMENTS

L'AERA, Association d'Etude et de Recherche transdisciplinaire autour de l'Architecture, de l'habitat et de la ville [www.aera-cvh.org](http://www.aera-cvh.org), créée en 1992, est l'initiatrice de programmes de médiation culturelle autour de l'architecture et de la ville, créatrice en 1994 de la revue puis des éditions POIESIS [www.poesis-architecture.com](http://www.poesis-architecture.com), fondatrice en 2000 du Centre Méridional de l'Architecture et de la Ville, CMAV, centre de rencontres et d'expositions dédié à la participation de tous à la prospective sur l'architecture et la ville [www.cmaville.org](http://www.cmaville.org).

Elle s'est engagée au début des années 2000 dans l'expérimentation sociale dans les domaines des politiques de la ville, puis de l'habitat participatif (2003). Elle a ainsi développé ces 10 dernières années, avec l'appuis notamment du PUCA, des méthodologies de montage et d'accompagnement des publics, des Maitres d'ouvrages et des architectes, dans la production des opérations d'habitat participatif en accession sociale à la propriété (cf. les rapports antérieurs des années 2006 et 2008 ; voir pour les opération en cours le site dédié : [www.accession-participative.fr](http://www.accession-participative.fr)).

Les programmes de recherche expérimentale ont été développés en relation et avec le suivi d'observateurs universitaires (cf. rapports antérieurs), et avec la collaboration d'opérateurs partenaires HLM (en particulier la SA Patrimoine pour les opérations antérieures à 2009, le groupe des Chalets et le COL sur l'Aquitaine, pour les opérations actuelles), et notamment pour la mise au point des SCI APP, en relation avec la FNSCHLM, des services juridique de l'USH, des cabinets successifs des ministres en charges du logement depuis 2006.

---

#### I.2- MISE EN PERSPECTIVE HISTORIQUE ET ENJEUX

L'habitat coopératif dont l'origine remonte au début du XIX<sup>e</sup> siècle sous la forme des utopies sociales de Richard Owen et de Charles Fourier, a recouvert au cours des deux siècles passés un large spectre de démarches très différenciées

- selon que celles-ci concernaient les modalités de financement, de programmation, de conception, de construction, de gestion, et de mise en commun des espaces,
- selon qu'il est conçu par un opérateur, ou résulte d'une mobilisation des futurs habitants,
- selon qu'il concerne des ménages modestes ou très modestes, ou des populations plus aisées.

Une distinction importante réside également dans la dimension participative de telles démarches. Des premiers phalanstères aux opérations de lotissements urbains ou périphériques "coopératifs", en passant par les "coopératives" locatives suisses, jusqu'aux opérations de "location coopératives" du mouvement HLM d'après-guerre, la plupart des opérations qui furent montées par de riches philanthropes, financiers ou patrons d'industrie au XIX<sup>e</sup>, puis par des collectivités publiques et des opérateurs spécialisés du mouvement HBM et HLM en France. Elles le furent donc sans la participation des futurs habitants.

La dimension participative, n'apparaît réellement en France que dans les années 1950 avec l'expérience des Castors (autopromotion et autoconstruction), ne fut théorisée qu'à la fin des années 1960 chez des penseurs tels John Turner pour lutter contre l'habitat insalubre (bidonvilles). Elle s'est développée dans les années 70 dans des contextes très sociaux sous l'impulsion des mouvements syndicaux notamment à Montevideo en Uruguay et à Montréal au Québec. Mues par des idéaux sociétaux intéressant les classes moyennes et supérieures, les formes participatives de coopérative se sont également développées en Europe dans les années 70/80 (co-housing, baugrupe et habitat autogéré en France) mais toujours à des échelles très marginales, sinon exceptionnelles.

La "location coopérative" (mode d'accession progressive à la propriété par le versement d'un loyer modéré) a été développée avec succès en France dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle (cf. cité Jean Dollfuss à Mulhouse), puis dans les années d'après-guerre sous l'impulsion de Léon Robert. Ce dernier montage en SCI imaginé à la fin des années 1940 et développé au début des années 50, est très proche du concept des "SCI APP coopérative". Cependant des textes de loi successifs en 1955, 65 sont venus en limiter la portée, et finalement, en 1971, y mettre fin. Par ailleurs ces montages résolument coopératifs au plan économique, n'impliquaient pas les futurs habitants à l'origine du projet, ni dans sa gestion, lesquels était porté par les opérateurs du mouvement HLM.

Depuis 1971, et la séparation en France par Albin Chalandon des structures de production (SCP HLM) et des structures d'habitation (SCCC), le mouvement coopératif s'est progressivement institutionnalisé, comme une des cinq familles HLM créées par les lois successives, se concentrant sur les activités d'accession sociale à la propriété, s'éloignant à mesure de la fin de vie des SCCC des origines du mouvement coopératif et notamment de la dimension participative, avec laquelle la FNSCHLM s'efforce de renouer aujourd'hui.

*\*Le terme coopératif sera ici entendu à l'échelle internationale et historique au sens large de l'adjectif, signifiant un esprit coopératif dans les modalités de production, de gestion, et de gouvernance de l'habitat, dans le sens de l'économie coopérative d'aujourd'hui, sans que celle-ci soit nécessairement conforme à la loi française de 1947.*

C'est dans ce contexte que l'AERA s'est engagé dès 2003 dans une réflexion, puis dans un programme de recherche expérimentale visant à mettre au point un mode d'accession coopératif et participatif à la propriété pour les plus modestes.



### **I.3- LE CONTEXTE FRANÇAIS DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE DES MENAGES MODESTES**

L'accession sociale à la propriété est un objectif généralement partagé par les gouvernements successifs mais qui peut susciter des résistances de la part des défenseurs exclusifs du locatif social. Ainsi le modèle proposé des SCI APP a reçu le soutien successifs des cabinets Borloo, Boutin, Apparou, Duflot et Pinel.

L'accession sociale essentiellement portée en France depuis les lois Chalandon par le mouvement HLM, s'est traduit successivement par les montages en Société Civiles Coopératives de Construction (S3C) portées par des Sociétés Coopératives de Production HLM (SCPHLM), les deux sociétés créées par la loi Chalandon en 1971, pour séparer les sociétés coopératives professionnelles des sociétés coopératives d'usagers. Il semble bien que cette séparation soit historiquement en France à l'origine de l'épuisement du mouvement coopératif dans l'habitat.

Par ailleurs, le système de prêteur secondaire permettant aux SCP HLM détenteur des emprunts CDC, de prêter aux accédants personnes physiques a été supprimé suite à des accidents financiers, ce qui a considérablement réduit l'intérêt de ce dispositif qui, s'il existe toujours, est tombé en désuétude. Quand aux SCCC créées dans les années 70 et 80, elles ont été progressivement dissolues lorsque les accédants sont parvenus au terme de leur accession sur une durée de 30 ans.

Le principe du Pass Foncier, qui a eut un certain succès à la fin des années 2000, consistant en un différé de la charge d'emprunt du foncier ultérieurement, grâce à un portage de l'Etat, a été supprimé en 2010. Sans une aide publique significative, celui-ci et les dispositifs analogues, reviennent en dernière analyse à un étalement de l'emprunt global construction et foncier au-delà des délais en usage des emprunts immobiliers. Ce mode d'accession n'est donc social qu'à hauteur du financement public qui y est consacré.

Enfin le Prêt Social Location Accession (PSLA), texte de 1984, relancé par JL. Borloo en 2005, par une TVA réduite à 5,5%, et une élévation des plafonds de ressources, est le seul dispositif d'accession sociale à la propriété mis en œuvre aujourd'hui. Ce dispositif conçu initialement pour éprouver la capacité de remboursement effectif des ménages qui s'y engagent par une phase locative (sur 5 années maximum) correspondant au futur effort d'accession une fois "l'option levée". Dans les faits ce dispositif s'adresse à des ménages modestes mais dont les ressources sont dans la fourchette des 100 à 130% des plafonds HLM, et son avantage essentiel est la réduction de TVA consentie par l'Etat qui permet de réduire le coût de vente du logement de 13 à 14,5 % aujourd'hui.

Ainsi nous ne disposons pas en France de mode d'accession à la propriété pour les plus modestes, sous plafonds de ressource HLM, PLUS, voire PLAI, qui de par leurs ressources n'ont pas accès aux emprunts immobiliers, et cependant assument un loyer, le plus souvent avec les aides personnalisées au logement, qui leur permettraient d'accéder progressivement à la propriété.

### **I.4- LE PRINCIPE DES SCI APP COOPERATIVES.**

Le principe d'accession progressive via une SCI envisagé par l'AERA en 2005, s'apparente techniquement aux montages développés par Léon Robert au début des années 50, lesquels n'ont pas été durables du fait des restrictions législatives. Les sociétés ainsi créées dans la première moitié des années 50, ont ainsi dû être amendées dès la loi de 1955, pour limiter la

propriété des accédants aux parts non couvertes par l'emprunt d'Etat, soit 18%. La "location coopérative" a ainsi changé d'esprit en cessant d'être une forme d'accession sociale à la propriété telle qu'elle le fut jusqu'alors.

Si le législateur s'est historiquement opposé à ce mode d'accession progressive en forme de location-accession, au prétexte qu'il y avait une confusion des accédants quand à leur statut, c'est le législateur qui en Janvier 2006, par un texte proposé à l'Assemblée Nationale, met cette fois en place les dispositions juridiques permettant de mettre en œuvre un montage analogue. L'article 34 de la loi ENL est adopté le 16 Juillet 2006 sous le nom de SCI d'Accession Progressive à la Propriété (SCI APP). C'était là l'occasion historique de relancer un dispositif d'accession à la propriété véritablement social et coopératif, telle que le fut la location coopérative.

L'AERA, association d'études et de recherche transdisciplinaire autour de l'architecture et de la ville, trouvant dans ce texte le moyen de développer son concept initial de "coopérative d'habitat à vocation sociale et participative" après être intervenu auprès de la commission des affaires social du Sénat pour souligner l'intérêt de ce texte, est intervenu auprès du Cabinet Borloo pour obtenir que le décret prévu par la loi soit effectivement publié, sans restreindre le champ d'application de la loi.

Le texte article 34 de la loi ENL (L 443-6.2 à 6.11 du Code de la Construction et de l'Habitat) prévoit qu'une société HLM « associé gérant », peut créer une SCI d'Accession Progressive à la Propriété avec l'ensemble des futurs habitants « associés personnes physiques » et lui apporter un immeuble de son parc « libre de toute occupation », lequel sera ensuite géré conformément aux textes régissant la gestion locative HLM. Les habitants de l'immeuble ont alors la double qualité de locataire et d'associé de sorte que l'associé personne physique, est locataire de la société qu'il forme avec les autres habitants.

La loi est ainsi conçue que chaque accédant peut procéder à son accession au rythme et aussi longtemps qu'il le souhaite, et peut à tout moment renoncer à cette accession et revendre ses parts à l'opérateur qui est tenu par la loi de les lui racheter au prix de cession initial, sans indexation.

#### **I.5- CRITIQUE DU MODELE STANDARD :**

Un tel dispositif, non contraignant pour l'accédant, implique d'une part un loyer d'équilibre, ce qui dans le cadre des plafonds de loyers PLUS ou PLAI, ne permet pas d'équilibrer l'opération sans "fonds propres", ce qui suppose une mise de départ des accédants représentant 15 à 20% de la valeur de leur bien, ce qui est rarement possible pour un foyer sous les plafonds de ressource HLM. D'autre part le bilan HLM étant indépendant de la cession des parts, ces dernières doivent représenter la valeur effective de l'immeuble : le capital est égal à la valeur de l'immeuble. En conséquence, les locataires accédants dont les ressources doivent être, à leur entrée dans les lieux, inférieurs aux plafonds HLM, doivent s'ils veulent accéder à la propriété de leur logement, faire une première acquisition de 20% des parts (donc de la valeur de leur bien), puis doivent payer leur loyer HLM, et enfin faire simultanément l'acquisition des 80 % des parts restant à acquérir sur une durée théorique de 25 années. Ceci revient à un effort, correspondant à près du double de la valeur du bien, et auquel aucun accédant ne peut ni ne voudrait consentir. L'idée à l'origine de ce texte (ancien amendement Berké Sadoun de la loi SRU) selon laquelle les loyers perçus par la société, permettront d'assurer à l'accédant, par le reversement de dividendes, un revenu proportionnel aux parts acquises, néglige le problème fiscal par lequel l'accédant se trouve fiscalisé sur le loyer qu'il se verse à lui-même.

De fait, ce modèle n'a donné lieu à notre connaissance à aucune opération à ce jour.

L'adaptation coopérative du modèle économique proposée et mise en œuvre par l'AERA, avec ses partenaires HLM, consiste donc à proposer aux accédants des clauses statutaires complémentaires dites "coopératives", qui les engagent à mutualiser leur effort d'accession, et, moyennant un allongement de la durée de la société de 25 à 40 ans, de procéder à cette accession sur toute la durée de remboursement des emprunts CDC.

Dés lors, grâce à cette solidarité des parcours d'accession, l'effort de la mensualité globale permettant l'équilibre de l'opération, se rapproche de l'effort d'un loyer HLM, puisque la SCI APP calque son bilan sur un bilan HLM classique. Dans la réalité un certain nombre de surcoûts marginaux (emprunts complémentaires pour absence de fond propres opérateur, charges de gestion, provisions de sécurisation), augmentent la mensualité de la SCI APP de 20% environ par rapport à un loyer HLM hors charge.

Par ailleurs, la loi semble conçue pour les immeubles existants. Ce pourquoi certains juristes du ministère ont pu la lire comme une forme de vente HLM. Or si, conformément à la loi, l'opérateur apporte un immeuble de son parc, "libre de toute occupation", il faut alors vider un immeuble existant en vue d'y créer une SCI APP, ce qui peut arriver lors d'opération de renouvellement urbain, par mutation, et rénovation d'un immeuble. Mais le plus simple est incontestablement de lancer une opération neuve qui se trouve alors financée comme une opération locative classique, et de l'apporter une fois achevée à la SCI APP que l'on crée à son attention. C'est cette dernière option qui, jusqu'à présent, a été mise en œuvre par l'AERA et ses partenaires, dans les opérations aujourd'hui engagées ou livrées. Cependant les autres modes de création de SCI APP restent tout à fait possibles, voir souhaitable dans certaines opérations ANRU pour éviter la démolition-reconstruction lorsque les immeubles sont sains et de qualité.

---

## **II- TRAVAUX DE MISE AU POINT TECHNIQUE DES SCI APP**

Les travaux initiaux sur les SCI APP avaient été engagés en 2006 dès le passage de la loi ENL à l'Assemblée nationale. L'AERA est intervenue auprès du Ministère du logement de sorte à ce que le décret d'application prévu par la loi soit effectivement publié (un texte similaire de la loi SRU, comme tant d'autre, ne l'ayant jamais été), et que ce décret ne vienne pas restreindre le champ d'application de la loi de sorte à permettre effectivement la forme coopérative que nous avons en vue. L'AERA a donc, sur la demande du cabinet Borloo, contribué à la mise au point de ce décret qui permet aujourd'hui l'adaptation coopérative de la loi.

Les travaux menés pour la création de la première SCI APP sur l'opération des Florales à Ramonville-St-Agne livrée en Janvier 2015 ont donc porté plus particulièrement sur :

### **II.1- TRAVAUX SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

Dés lors, nous avons travaillé aux évolutions nécessaires du cadre proposé par les clauses types des statuts des SCI APP, publiées en annexe du décret du 26 janvier 2009, afin de garantir le modèle économique mutualiste que nous avons imaginé. La modification des clauses types des statuts en annexe du décret de janvier 2009 demandée au ministère dès 2008 (une fois les statuts validés en Conseil d'Etat), n'a à ce jour pas été mise en œuvre. Ces modifications touchaient dans le modèle standard aux droits de vote, qui selon l'article 9

étaient d'une part déconnectées de la détention des parts sociales (se référant ainsi implicitement à une gouvernance coopérative), et fixaient d'autre part un maximum de 49% des droits de vote pour l'organisme HLM, et 51% pour l'ensemble des associés personnes physiques (les habitants). Cependant l'article 12 des mêmes clauses type stipulaient que les décisions de gestion courante devaient être prises à la majorité des parts sociales détenues (Les décisions extraordinaires devant être prise à la majorité des 2/3). Ce qui paraît tout à fait contradictoire. Une formule recueillant l'adhésion de toutes les parties avec une évolution inversement proportionnelle de 66 à 33 % des droits de vote pour l'organisme et de 33 à 66% pour les accédants permettant de préserver une minorité de blocage des deux parties et sanctuarisant ainsi les statuts, à mesure de l'acquisition des parts, a été proposées et validées en réunion par le ministère, les choses sont cependant restées en l'état. Dans le montage mis au point les accédants atteignant la majorité de détention des parts sociales au bout de 6,66 ans, ils sont potentiellement majoritaires ensemble dans les décisions de gestion courantes. En tout état de cause nous avons recommandé au ministère de clarifier cette contradiction pour éviter toute difficulté d'interprétation.

Enfin ces clauses étant modifiables en Assemblée Générale Extraordinaire pourvu que ces modifications « respectent l'esprit de la loi », ce point est finalement apparu comme non bloquant.

Ce sont les travaux menés entre 2010 et fin 2014 auprès des cabinets ministériels successifs et de l'Administration, qui ont finalement permis d'éclaircir la situation. Ils ont été suivis au dernier semestre 2014, par les dernières mises au point discutées en détail avec les services juridiques et financiers de notre partenaire HLM (le groupe des Chalets) jusqu'à la mise au point finale des statuts modifiés qui entrera en vigueur dès l'Assemblée Générale Extraordinaire prévue dans les semaines qui suivent la constitution de la Société.

## II.2 - LA MISE AU POINT DU MODELE ECONOMIQUE.

*(Cf. Annexe 1.1 ; 1.2 et 1.3)*

**A- Problématique :** La loi dans sa forme initiale impliquait un modèle économique peu crédible, peu performant au plan social, et non sécurisé pour l'opérateur.

En effet, la loi permettant une accession progressive à la propriété individualisée par l'acquisition des parts de la SCI à la convenance de chacun, et au rythme qui lui convient, suppose (puisque cette acquisition est facultative) en parallèle le versement d'un loyer d'équilibre pour garantir l'équilibre du bilan de l'opération. L'idée initiale, à l'origine de ce texte, inscrite dans la loi SRU, était que l'opérateur HLM pourrait faire face aux annuités d'emprunt dont il reste le détenteur, par la récupération des dividendes à proportion des parts qu'il détiendrait, puis peu à peu par la cession de ces mêmes parts aux accédants.

Ce modèle économique a suscité un grand scepticisme, concernant les chances de son équilibre et de sa réalisation effective. En effet, d'une part un accédant sous condition de ressource HLM, qui mettrait 25 ans, voir plus, à accéder devrait payer non seulement un loyer normal pendant toute la période mais également l'acquisition des parts correspondant à son logement à la valeur effective globale de cession de l'immeuble. Ce qui reviendrait dans une certaine mesure à payer deux fois le bien acquis, une fois par son loyer d'équilibre (ou mensualité) un autre par l'acquisition des parts. Ce qui au total n'est pas performant au plan social.

**B- Solution proposée :** Dans le modèle économique proposé par l'AERA, tous les accédants s'engagent solidairement (principe coopératif ou mutualiste) à procéder à cette accession de

façon progressive et corrélée, à proportion du bien qu'ils ont en jouissance, et ce sur toute la durée des emprunts CDC.

Ainsi pour un effort proche de celui d'un loyer HLM (puisqu'ils bénéficient de l'ensemble du dispositif des aides habituellement réservé au locatif social) l'équilibre du bilan se trouve très proche d'une opération locative HLM classique.

Autrement dit, les locataires de la SCI APP étant également ses sociétaires, ils acquièrent peu à peu, à mesure du remboursement des emprunts par leurs loyers, et au travers de l'acquisition simultanée et progressive des parts sociales correspondant à leur logement (à une valeur nominale très faible), la propriété de leur logement.

**Tout se passe donc comme si la SCI APP était une petite société HLM autonome, dont les locataires acquièrent progressivement la propriété.**

**C- Perspectives sociales et urbaines :** L'immeuble est au départ une opération HLM, qui une fois cédée à une SCI APP va évoluer très progressivement vers une copropriété, qui à terme n'aura plus rien d'un immeuble HLM, au sens où il ne bénéficiera plus d'aides publiques, et sera devenu une copropriété comme les autres.

Cette copropriété modeste ne représente donc qu'un risque très faible de dégradation du fait que toute la période de l'effort se trouve sécurisé par le montage en SCI APP avec gestion de type HLM avec toute les provisions utiles pour éviter les dépenses imprévues qui sont à l'origine du blocage et de la dégradation des copropriétés pauvres, et que les accédants ne deviennent effectivement propriétaires que lorsqu'ils ont fini de rembourser les emprunts.

Pendant la période de 40 ans (durée du remboursement des emprunts CDC), les accédants, « personnes physiques associées », ont géré avec l'assistance de l'associé-gérant HLM, faisant les provisions nécessaires et s'attachant au bon entretien et au bon devenir social de l'immeuble, qui dès le premier jour est destiné à leur revenir.

Cette forme de logement social n'a plus pour principe de proposer, pour un temps, dans un parc immobilier donné, une formule transitoire d'habitat social dans le parcours résidentiel des ménages. Mais elle est une formule dynamique où c'est l'immobilier lui-même qui évolue tandis que les familles peuvent rester en place.

Ce principe de "développement social" par la valeur immobilière, a donc des vertus certaines dans la perspective d'un développement social durable dans les quartiers de renouvellement urbain, comme dans les nouveaux quartiers (dits souvent éco-quartiers) dont l'avenir social est loin d'être "durablement" assuré.

**D- Prescriptions techniques de mise en œuvre:** Ce dispositif est rendu possible par le portage et la gestion d'un organisme HLM "associé gérant" qui porte l'opération dans la perspective de sa cession à la SCI APP qu'il crée avec les accédants locataires-associés, puis en assure la gestion administrative et locative pour le compte de cette SCI dont il est l'associé majoritaire dans les premières années (6 ans et 8 mois dans le modèle mis au point pour les Floralies).

Celui-ci suppose :

**1-** la réduction du capital social de la société à la part non couverte par l'emprunt CDC, soit à 5% de la valeur réelle de l'immeuble. L'immeuble est donc apporté à la SCI pour 95% de sa valeur à titre onéreux. La SCI APP contracte ainsi une dette vis-à-vis de l'opérateur HLM qui reste, conformément à la loi, le détenteur des emprunts CDC, dette qu'elle lui rembourse au fur et à mesure du versement des mensualités, reversement qui permet à l'organisme de faire face aux annuités d'emprunt de la Caisse des Dépôt et Consignation.

2- Du fait de la réduction du capital, la valeur nominale des parts se trouve réduite d'autant. Chaque part représente 5% de sa valeur initiale réelle (fondée sur le coût de revient de l'immeuble), ce qui sur 40 ans représente un part très faible de la mensualité globale. L'effort d'acquisition proprement dit est donc très faible au regard de la mensualité, laquelle permet l'équilibre de la société. C'est cette disposition qui dissuade les accédants de suspendre leur accession, ou de demander comme la loi le leur permet à la société HLM de racheter leurs parts à leur valeur initiale non indexée. En effet, l'économie ou le produit de cette revente est très faible au regard de la valeur potentielle réelle correspondante des parts. Ceci a pour avantage de stabiliser le processus d'accession, de garantir la mutualisation de l'effort d'accession et l'équilibre économique du procès, dont le bilan se rapproche ainsi d'un bilan HLM classique, et enfin de simplifier considérablement la gestion de ce mode d'accession.

Le capital nominal est donc fixé initialement dans le cas des Floralties, première opération livrée et en fonctionnement, à 5% de la valeur de l'immeuble. Chaque accédant verse à la constitution de la société 2% de la valeur du bien auquel il a vocation (son lot de parts lui étant réservé)—ce qui représente 40% du capital acquis dès l'entrée dans les lieux. Les 3% restant à acquérir sont ensuite répartis sur la durée de remboursement des emprunts, soit 40 ans<sup>2</sup>.

3- l'extension de la durée d'accession sur la durée du remboursement des emprunts CDC, foncier compris, soit 40 ans, permet de réduire l'effort au niveau d'un loyer HLM + 15%. (la durée de la société est de 25 ans renouvelable ce qui permet dès la première Assemblée Générale Extraordinaire de prévoir ce renouvellement).

4- l'obligation statutaire inscrite dans la loi pour l'accédant de répondre aux appels de fond « à proportion des droits auxquels il a vocation » (art 443-6-7) soit à proportion du bien dont il a la jouissance. Cette obligation garantit, comme dit précédemment l'équilibre de gestion de la SCI. En effet, pour l'équilibre effectif de ce montage, le locataire accédant, verse une part loyer HLM plafonné, une part acquisitive (représentant 3% de la valeur initiale de son logement sur 40 ans), et une part associé permettant d'équilibrer les surcoûts spécifiques à la SCI APP d'emprunt complémentaire (du fait de l'absence d'apport en fond propre de l'opérateur HLM) et enfin de gestion par ce dernier de la SCI. Le tout représente un effort supplémentaire de 15 à 20 % par rapport à un loyer HLM purement locatif.

**Synthèse** - Ces dispositions touchant au modèle économique permettent un fonctionnement sécurisé et simplifié de la SCI APP grâce à une mutualisation de l'effort d'esprit coopératif, et n'impliquent que peu d'adaptations statutaires. Ces adaptations telles que le renouvellement de la société permettant de dérouler le modèle économique sur 40 ans, et l'engagement contractuel des accédants à procéder à l'acquisition des parts —dont nous rappelons que la valeur est très faible— de façon régulière et corrélée par provision mensuelle et acquisition annuelle, sont votées dès la première Assemblée Générale Extraordinaire prévue dans le mois qui suit la création de la SCI. N'étant dérogoires ni à la loi, ni au décret, ces dispositions constituent les conditions d'équilibre du modèle économique qui permet une accession réellement sociale pour les ménages modestes, voire très modestes (sous plafonds PLUS et PLAI), ménages qui n'ont pas accès aux emprunts immobiliers. Elles s'adressent, de par leur technicité, aux opérateurs HLM ou SEM susceptibles de s'engager dans ce type de montage.

---

<sup>2</sup> L'engagement de l'accédant dans cette adaptation coopérative de la SCI APP à procéder à l'acquisition des parts d'une manière progressive et continue (pour un effort de 0,75/°par an de la valeur du bien) est essentiellement symbolique. En fait cette valeur étant très faible 150 €/ans pour un bien d'une valeur de 200 000 € et le lot de part étant réservé à l'acquéreur, la cession des parts du bailleur à l'accédant peut se faire selon une périodicité très libre sans modifier l'équilibre de l'opération qui est assurée par la part loyer et charges accédant.

## **II-3- LES ADAPTATIONS JURIDIQUES DES SCI APP COOPERATIVES. (cf. Annexe 2.1 e 2.2)**

### **2- La mise au point des statuts définitifs.**

**Problématique :** Outre les clauses types annexées au décret (n° 2009-98 du 26 janvier 2009) qui mériteraient d'être amendées sur plusieurs points de détail (cf. point 8 ci-dessous), notamment pour le bon fonctionnement du modèle économique (tel que celui proposé plus haut), l'adaptation coopérative proposée par l'AERA qui pour l'essentiel est rendue nécessaire par le modèle économique proposé, suppose également quelques modifications de forme notamment sur la tournure du préambule (qui n'a pas en soi de valeur juridique hors des clauses types), sur le relèvement en cas de difficulté de l'accédant, et sur les clauses éventuelles d'agrément de nouveaux associés pour assurer une maîtrise de l'engagement coopératif des nouveaux accédants. Les statuts types définitifs des SCI APP coopératives viendront donc se substituer aux premiers statuts, constitués des clauses types du décret (n° 2009-98 du 26 janvier 2009) dès l'Assemblée Générale Extraordinaire prévue dans le mois qui suit la constitution de la SCI.

**Solution :** Ce travail de rédaction initié au sein de l'AERA a fait l'objet d'une étroite collaboration avec les services juridiques des Chalets pour l'opération des Floralies. Ces premiers statuts restent au plus près des clauses types en ajoutant et modifiant les seules clauses susceptibles de sécuriser le fonctionnement à long terme de la SCI APP coopérative.

- Le renouvellement programmé dès l'adoption de ces statuts modificatifs de la SCI APP limitée par le législateur à 25 ans renouvelables.
- L'acquisition régulière des parts sociales (cette disposition symbolique relève de l'engagement contractuel coopératif mais ne relève pas du droit public puisque la loi prévoit explicitement que cette acquisition est libre). La sécurisation du modèle économique est cependant garantie par l'intérêt des accédants à la revente de leurs parts à un tiers et au relèvement par le bailleur en cas de difficulté économique.

### **3- La mise au point de la promesse d'adhésion (cf. Annexe 3)**

**Problématique :** L'entrée dans la SCI APP se fait lors de la signature conjointe et simultanée par l'ensemble des associés (avec procuration possible au notaire) des Statuts et du Bail au moment de la livraison de l'immeuble, de la création de la SCI APP, de l'apport de l'immeuble à celle-ci et de l'entrée dans les lieux des ménages. De par la nature de ce dispositif, il n'est pas possible de faire signer une réservation classique de type PSLA ou VEFA sociale par les candidats à l'accession.

Par ailleurs, du fait du processus participatif par lequel les futurs habitants s'engagent en amont de l'étude de l'opération à prendre le logement étudié et réalisé pour eux, l'opérateur est en droit d'exiger un engagement formel préalable à la création de la SCI APP.

**Solution :** Nous avons donc mis au point, avec les services juridiques des Chalets, une "promesse d'association". Celle-ci vaut engagement de l'accédant en vue de la création de la SCI APP qui intervient à la livraison des logements, la signature des statuts devant se faire conjointement avec la signature du bail des locataires-associés de la SCI APP. De fait cette promesse d'association engage l'accédant sur les points essentiels des statuts et de leurs modifications lors de la 1<sup>o</sup> AG extraordinaire d'ores et déjà programmée.

### **4- Les travaux sur le Bail locatif de la SCI APP (cf. Annexe 4)**

**Problématique :** Ce Bail, bien que soumis à la réglementation HLM, puisque le logement est conventionné (en PLAI et PLUS) doit être adapté à la législation spécifique à la SCI APP, prenant notamment en compte le double statut de la personne physique accédante qui est locataire, mais également associé de la SCI dont il est locataire. Ainsi la divergence d'intérêt entre bailleur et locataire qui motive tant de textes sur les rapports locatifs disparaît ici puisque bailleur et locataire sont au travers de la SCI et pour chaque logement, une seule et même personne.

**Mise en œuvre :** Ceci suppose donc une adaptation de l'esprit et de la lettre du bail puisque que le locataire étant en même temps son propre bailleur, les dispositions qui préviennent les conflits d'intérêt dans les baux entre locataire et bailleur, peuvent être ici assouplies.

**Recommandation :** Si le ton des baux HLM s'adressant à des accédants (simultanément locataire et bailleur) et non plus à des locataires doit changer, la lettre du bail gagne dans les premiers temps, et par principe de précaution, à préserver sur l'essentiel les dispositions habituelles pour protéger les intérêts de tous, représentés par la SCI d'éventuels comportements individuels irresponsables et qui manqueraient à leurs devoirs vis-à-vis de la SCI.

#### **5/ la mise au point technique de la structure de la mensualité (loyer/charges/part acquisitive)** *(cf. Annexe 5.1 et 5.2 / pour les Floralties)*

**Problématique :** La structure de la mensualité comprend, outre les charges, une part loyer plafonnées conforme à la réglementation du CCH selon qu'il s'agit d'un financement PLAI ou PLUS, une part de loyer annexe représentant le différentiel lié au statut autonome de la SCI APP (fond propre réduit de l'opérateur, provisions pour entretien et vacance abondées, charges de gestion locative et administrative abondées), le tout garantissant le remboursement des emprunts contracté par l'opérateur, et enfin la part acquisitive proprement dite correspondant à l'acquisition progressive (et régulière dans le modèle coopératif) des parts sociales.

**Mise au point :** Ces travaux initiés de longue date par l'AERA avec ses partenaires successifs sont entrés en phase de finalisation et de validation avec nos partenaires (les Chalets à Toulouse et le COL à Bayonne) et en particulier pour la livraison de la première opération de ce type à Ramonville-St-Agne. Les estimations initiales de l'AERA quant à l'effort supplémentaire nécessaire par rapport à un loyer HLM type, qui étaient de 15 à 20% se sont avérées justes puisque les derniers calculs sur l'opération de Vidailhan dont la livraison aura lieu cette année, confirment un différentiel de 15%, soit le bas de la fourchette de nos estimations.

**Recommandations :** Cette question très technique doit bien distinguer, d'une part, les charges relatives au logement locatif social proprement dit, et les charges relatives aux annexes et espaces partagés complémentaires sollicités (terrasses et locaux communs qui doivent être pris en compte dans les études de solvabilité). Il faut également bien distinguer ce qui relève des charges qui vont au remboursement des emprunts et celles qui représentent des provisions qui restent détenues par la SCI APP et ses associés. De ce point de vue les loyers locatifs sociaux intègrent conformément au décret charge les charges dites non récupérables, qui dans le cadre de la SCI APP où le locataire est également détenteur de part, et donc bailleur, ne sont certes pas récupérées par le locataire mais le sont par le bailleur qui est potentiellement une seule et même personne.



## **6/ Les problématiques fiscales : (cf. Annexes 6.1 ; 6.2 ; 6.3)**

**Problématique :** Les accédants sont aujourd'hui fiscalisés sur leur revenu locatif qui correspond au loyer qu'ils se versent en quelque sorte à eux-mêmes et qui vont au remboursement des emprunts, ce qui est absurde. Cette situation vient du fait de la transparence fiscale de la SCI, considérée avant remboursement des emprunts (les services fiscaux considérant le revenu locatif avant remboursement des dettes). Ce problème est apparu avec le collectif budgétaire de 2010, ou l'exonération de la SCI APP prévue dans le texte antérieur a été oubliée.

**Résolution :** La proposition d'amendement (ci-jointe) dument et très clairement motivée a été transmise au Cabinet Pinel pour communication à Bercy. Deux autres propositions d'amendements plus techniques et sans conséquences significative sur l'équilibre du dispositif ont été également transmises. Ces derniers amendements sont également de l'ordre du nettoyage d'incohérences accumulées par les évolutions législatives.

**Recommandation :** Dans l'immédiat, et comme convenu avec les cabinet Pinel et Sapin/Eckert pour régler au plus vite cette question pour les opérations engagées, ces demandes d'amendement et de précision de l'administration fiscale ont fait l'objet d'un rescrit pour les 12 opérations recensées. La demande d'amendement sera engagée ultérieurement en vue des prochaines opérations. L'AERA en charge de la coordination du groupe de travail sur les SCI APP et qui en accompagne la mise en œuvre, est chargée de répertorier les futures opérations programmées, afin de relancer les cabinets pour la prochaine mise en œuvre des amendements législatifs. Il faut donc lui transmettre les références de ces opérations pour communication aux ministères concernés.

## **7/ La question des APL :**

**Problématique :** Les APL locatives sont de plein droit du fait du statut HLM des accédants en SCI APP. Cependant un texte de 2013 dont les décrets d'application ont été publiés en octobre 2014 prévoit que les accédants détenant plus de 10% du capital de la société ne peuvent bénéficier des APL. Celui-ci devrait donc être amendé pour exclure la SCI APP de son champ d'application.

**Solution :** Les expertises juridiques considèrent suivant leur lecture de ce texte que tant qu'un associé personne physique ne détient pas plus de 10% de *l'ensemble* des parts de la société, il ne peut être concerné par ce texte, ce qui est peu probable pour une opération à partir de 13 logements (cas des Floralies). Les autres opérations engagées ont toutes un nombre de logement supérieur.

**En cours :** Une proposition d'amendement a été toutefois transmise au Sénat via MN Lienemann pour amendement de la loi Macron (sans nouvelles, cet amendement est reporté à un texte ultérieur) (cf. Annexe 7)

## **8/ Les propositions d'amendements des Clauses types réglementaires en annexe du décret.**

**Problématique :** En vue de simplifier la mise en œuvre des SCI APP, des propositions d'amendement (cf. document 8.1 ; 8.2 ; 8.3 en annexe), aujourd'hui en attente —les dernières propositions d'amendements réglementaires vues et corrigées après nos dernières réunions avec le cabinet DufLOT ont été transmises à la DHUP-MD De Veyrinas—, visent à simplifier la création des SCI APP et de lever certaines ambiguïtés des clauses types actuellement

proposées en annexe du décret 2009-98, en clarifiant le mode de gouvernance (contradiction dans l'esprit entre les art. 9 et 12 déjà évoquée cf. amendements avec motivations ci-joints) en réduisant ainsi les modifications de ces clauses lors de la première Assemblée Générale Extraordinaire qui détermine la vocation coopérative spécifique à ce type de SCI APP.

**Mise en œuvre :** si cette évolution des textes est souhaitable du point de vue de leur cohérence juridique, elle n'a pas de caractère impératif ni ne bloque le développement des opérations. En effet, dans les clauses types est prévu à l'art. 12 sur les décisions extraordinaires la possibilité de leur modification au 2/3 des voix dans la mesure où celles-ci restent conformes à la loi L 442-6-2 à 11 et aux articles R 443-9-1 à 3 du décret. Les clauses actuelles ne posent donc pas de problème juridique.

**Recommandation :** Il suffit donc de prévoir à la première AGE rendue impérative pour la mise en œuvre du modèle économique sur une durée supérieure à 25 ans, les quelques autres adaptations statutaires.

#### **9/ Mise au point des contrats de prêts avec la Caisse des Dépôts et Consignation.**

**Problématique :** Bien que la CDC a vocation à mettre en œuvre un texte de loi et ses décrets une fois publiés, le financement d'un immeuble avec des emprunts locatifs HLM (PLUS et PLAI) lequel est conçu pour être apporté dès sa livraison à une SCI APP, suppose pour le moins une transparence vis-à-vis du financeur comme des collectivités, et par conséquent leur information de la destination de cet immeuble à une « accession progressive à la propriété).

Plus techniquement, la cession du bien à un tiers (la SCI APP) avant remboursement des emprunts CDC par l'organisme HLM qui en reste le détenteur, tel que le prévoit le texte de loi, entraîne dans un cas classique le remboursement anticipé de l'emprunt avec pénalité. La CDC doit donc adapter ses règles bancaires pour se mettre en conformité avec la loi.

**Mise en œuvre :** Les démarches entreprises auprès de la CDC pour le financement des SCI APP, entreprise par l'AERA dès 2009, après une première validation par leur service juridique national, ont été finalisées à l'occasion de la livraison prévue de la première opération, et du premier contrat de prêt locatif social dans le cadre de la SCI APP des Floralies livrée en janvier 2015 et inaugurée en Juin par le ministre Sylvia PINEL.

**Recommandation :** tant que les circulaires et prescriptions spécifiques touchant à la de la SCI APP, notamment au détail des commissions d'attribution, des réservations, de la cession du foncier, etc. n'ont pas été transmises à l'ensemble des services de la CDC, tout contact avec ces services pour une opération de ce type devront se référer aux SCI APP réalisée dans la région de Toulouse avec l'accompagnement des services centraux.

## **CONCLUSIONS**

Après dix années d'études, de mise au point et de mise en œuvre opérationnelle des SCI APP coopérative, dont il est ici spécifiquement question, mais également des méthodologies participatives dans l'accession sociale développées par l'AERA lesquelles conditionnent leur bon fonctionnement, nous sommes enfin parvenu à l'heure des premières livraisons et des mises en fonctionnement.

Dans les trois années qui viennent de 2015-2017 doivent être livrées une dizaine d'opérations aujourd'hui engagées, et trois autres opérations pour 2018-2019. Mais d'autres programmes

devraient à partir de ces premières livraisons qui font la démonstration de la faisabilité et de la reproductibilité de ce modèle, se multiplier.

A ce stade, en 2015, toutes les problématiques et les hypothèques touchant à l'accompagnement des publics, au montage, à la sécurisation juridique et financière, et à la faisabilité architecturale ont été résolues. Nous sommes donc aujourd'hui au stade du développement. Après avoir "essuyé les plâtres" avec nos partenaires HLM, alors que les démarches participatives dans l'habitat sont de plus en plus demandées par les citoyens et les élus, suite à la reconnaissance de l'habitat participatif par l'Etat au travers d'un texte de la loi ENL, nous sommes aujourd'hui sollicités de façon croissante par des sociétés HLM, des groupements, ou la fédération des coopératives HLM, d'une part sur les démarches participatives dans l'accession sociale, et d'autre part sur le développement des SCI APP.

La démonstration étant aujourd'hui faite que ces démarches participatives peuvent être développées avec les partenaires HLM pour l'accession sociale des ménages modestes et très modestes d'une façon sécurisée et reproductible, ces opérations devraient se multiplier en France jusqu'à représenter dans un proche avenir une part significative des opérations en accession. Elles représentent d'ores et déjà chez notre opérateur en Aquitaine, le COL, un tiers de sa production.

L'AERA, promoteur des démarches participatives dans l'accession sociale, et des SCI APP coopérative, a dorénavant vocation à communiquer les méthodologies d'accompagnement des publics, et des architectes qu'elle a élaboré, et à accompagner ceux qui voudront s'en saisir en assurant leur formation, le conseil, et en constituant un centre de ressource sur ces savoirs faire. En effet la seule diffusion écrite ne suffit pas dans le domaine éminemment sensible des relations humaines, domaine irréductible aux seules techniques de médiation. Dans ce domaine la philosophie et les principes qui la formalisent ne doivent jamais être perdus de vue ; les méthodes très élaborées sont également très utiles, mais elles doivent être sans cesse réévaluées et appelées à s'adapter aux situations particulières.

En ce qui concerne le conseil aux aménageurs et l'assistance aux maîtres d'ouvrage HLM, du fait de la technicité juridique et financière, des problématiques d'aménagement, de maîtrise d'ouvrage et de gestion, l'AERA propose son expertise et son conseil auprès des Organismes, en particulier pour les sociétés qui nous sollicitent d'ores et déjà dans le nord de la France (Nord, Région parisienne, Nantes, etc...).

Ainsi pour l'accompagnement des projets situés loin de nos bases (à plus de 3 heures de déplacement) nous formons et accompagnons une équipe locale et assurons l'appui méthodologique et technique de cette équipe et des acteurs professionnels concernés (voir l'expérience de Beaumont sur Drobie en Ardèche).

Rapport rédigé par Stéphane Gruet, directeur de l'AERA Toulouse, le 12 octobre 2015