

L'ORGANISATION JURIDIQUE DES HABITATS GROUPÉS

LA COOPÉRATIVE EN HABITAT GROUPÉ

Pierre-Yves ERNEUX

Notaire à Namur (Erpent) – Etude Act@nciel



PARTIE I

Qu'est-ce qu'un Habitat groupé
suivant une approche juridique ?

Définition

NOTION D'HABITAT GROUPE

1. Phénomène sociologique
2. Lieu de vie
3. alliant espaces privés et **espace(s) de vie collectif(s)** → pas seulement des parties communes fonctionnelles
4. **autogéré** par ses Habitants à des degrés divers, selon un mode participatif de décision → l'intervention d'un syndic externe signifie souvent, sauf pour dépasser un moment de crise, la fin de l'Habitat groupé
5. dans lequel la **relation aux espaces communs** (et donc au groupe) est traversée par des **aspirations égalitaires** (3^{ème} voie)
6. combinant, le cas échéant, un **projet** socio-culturel et/ou économique

SUJETS RÉCURRENTS

1. Volet **acquisitif** →

- Comment réaliser une acquisition à plusieurs ? Comment ménager de la mobilité à l'entrée et à la sortie jusqu'à l'acte authentique ?
- Quelles précautions prendre pour s'assurer de la bonne solvabilité de chacun ?
- Comment articuler le timing restreint du vendeur avec les besoins de temps du groupe ? La mise en avant du caractère qualitatif du projet (recours aux conventions d'options croisées et successives)
- Faut-il structurer le groupe en amont lorsqu'on est TRES nombreux ? Mise en place d'une Société simple ?

2. Volet **urbanistique** – différents dans chaque Région – distinction selon que l'Immeuble cible est Bâti ou Non Bâti

3. Volet **structuration juridique** : Comment structurer le projet d'Habitat groupé ?

CONSIDÉRATION
FONDAMENTALE À
PROPOS DU
CHOIX DE
L'ORGANISATION
JURIDIQUE : UN
CHOIX INTIME

- ❑ Le choix de la structure juridique questionne une **relation intime** : celle que l'on entretient avec la propriété immobilière et à travers elle, notamment celle que l'on entretient avec le patrimoine et d'une certaine manière avec les autres
- ❑ Pratiquement - Eléments essentiels :
 - ✓ ce choix doit être mûri, réfléchi et s'appuyer non pas sur la volonté mais sur le « **ressenti** »
 - ✓ **chaque Habitant** est invité à s'approprier le fonctionnement de l'Habitat groupé qu'il rejoint
 - ✓ il faut s'attacher, autant que la Loi l'autorise, à traduire les aspirations du groupe (éviter le « placage » de structures)

COMMENT ANALYSER JURIDIQUEMENT UN HABITAT GROUPÉ ?

- Difficulté : diversité d'**aspirations sociétales** → **importance de la Charte (Projet et Valeurs)**
- SOIT une Association – centre de gravité : but désintéressé
- SOIT une Société – centre de gravité : but intéressé SAUF si « entreprise sociale » (à finalité désintéressée)

Souvent **tacites** → *partiellement* relayées par l'organisation à mettre impérativement en place

PARTIE II

Quelles sont les organisations juridiques des Habitats groupés ?

Typologie – Volontaire ou
Institutionnel

2 TYPES D'ORGANISATION JURIDIQUE

A. Les Habitats groupés à base **VOLONTAIRE**

- 1) **COPROPRIÉTÉ FORCÉE** modalisée aux besoins d'un Habitat groupé
- 2) copropriété forcée modalisée aux besoins d'un Habitat groupé dotée d'un ou plusieurs **VÉHICULES JURIDIQUES COMPLÉMENTAIRES** (ex. détention des espaces communs, projets, ...) : coopérative, fondation, ...

Notion de coopérative d'accompagnement

2 TYPES

- B. Les Habitats groupés **INSTITUTIONNELS** →
subdivision en 2 variantes
- 1) SOIT basé sur une Propriété immobilière
apparemment TEMPORAIRE (recours au Droit réel
de superficie) mise en TENSION VERTUEUSE avec
une PERSONNE MORALE À FINALITÉ
DÉSINTÉRESSÉE
 - 2) SOIT inclus dans une **PERSONNE MORALE à
FINALITÉ DESINTERSSEE** mais suivant une
approche **plus communautaire** – en l'état du
droit, différents écueils en droit belge

ORGANISATION À BASE VOLONTAIRE (A)

Est-ce qu'il est possible/opportun de juxtaposer une structure juridique complémentaire ?

- ❑ Oui, SSI nécessaire ou à tout le moins, utile
- ❑ essentiellement pour **2 volets** :
 - ✓ détention de certains espaces communs
 - ✓ projet immatériel collectif
 - ❖ projet économique → coopérative → société dont la défense des « valeurs non strictement économiques » est centrale)
 - ❖ projet culturel ou social → ASBL ou Fondation

ORGANISATIONS INSTITUTIONNELLES : 2 GRANDES FIGURES (B)

□ **Community Land Trust (CLT),**

- ✓ création d'une Personne morale (structure juridique) en principe à finalité désintéressée (Fondation, SC entreprise sociale agréée)
- ✓ subordination de la propriété immobilière à des valeurs sociétales supérieures
- ✓ favoriser l'accès à la propriété immobilière (allonger la durée de financement du foncier, à terme ne plus devoir la financer, aider à l'acquisition, ...)
- ✓ transfert (partiel) de patrimoine vers un Projet désintéressé incarné dans une Personnalité morale (généralement une Fondation)

OU

- **Personne morale à forme de société, généralement une COOPERATIVE,** propriétaire, suivant une logique communautaire (ex. Coopératives d'Habitat)

ORGANISATIONS
INSTITUTIONNELLES :
2 GRANDES FIGURES
(B)

**Community
Land Trust (CLT)**

I

ORGANISATION INSTITUTIONNELLE : 2 OU 4 ÉLÉMENTS (B)

- **1^{er} Élément = Propriété TEMPORAIRE**, c'est-à-dire en principe limitée dans le temps
SAUF prorogation ou renouvellement

Comment ? dès que l'on dissocie (démembre) la Propriété résiduaire d'un Droit de superficie → l'objet de la propriété devient un VOLUME

ORGANISATION INSTITUTIONNELLE (B)

2^{ème} Élément : Inclure (par apport ou achat) **la Propriété résiduaire** (anciennement, le Foncier = niveau théorique « 0 » du sol) dans une **structure désintéressée** dédiée à des **valeurs à enjeux sociétaux/solidaires**, **ET ouverte vers l'extérieur**

- ❑ généralement une **Fondation** → pourquoi ? parce que 1° elle permet de figer davantage le Projet de départ dans la durée, 2° la loi laisse une liberté organisationnelle importante
- ❑ mais il pourrait aussi s'agir d'une **Société coopérative agréée comme entreprise sociale (Coopérative de détention)**

→ **Comment choisir ? Donner la pré-pondération au Projet résidentiel ou à l'activité économique (je réside que si je participe au projet économique global)**

→ *jusque là, l'essentiel y est mais, si l'on fait le parallèle avec le modèle anglo-saxon, il ne s'agit pas encore à proprement parler d'un « CLT » mais d'une « structure inspirée de la figure du CLT »*

ORGANISATION INSTITUTIONNELLE (B)

3^{ème} élément : capture de la plus-value

- Comment la calculer ?
- Quel taux de prélèvement ? Choix à définir en fonction de l'orientation idéologique (grosse ou petite capture)
- Subordonnée au remboursement des emprunts hypothécaires des Habitants

4^{ème} élément : aide à l'acquisition, sans corrélation immédiate avec la plus-value

- Ciblée en fonction du niveau de revenus (discrimination positive mais à objectiver, sous peine de nullité)

ORGANISATIONS
INSTITUTIONNELLES :
2 GRANDES FIGURES
(B)

Coopératives d'habitat



ORGANISATION INSTITUTIONNELLE (B)

Quid du schéma alternatif des structures collectives de détention en pleine propriété, comme les coopératives d'habitat ?

- ✓ acquisition de la pleine propriété
- ✓ dans une société
- ✓ dont les actions sont détenues par les Habitants (conditions d'éligibilité à l'entrée et la sortie)

ORGANISATION INSTITUTIONNELLE (B)

Quid du schéma alternatif des structures collectives de détention en pleine propriété, comme les coopératives d'habitat, sans combinaison avec du démembrement de propriété immobilière ?

AVANTAGES

1. Mobilité des locaux
2. Accent possible sur les valeurs sociétales MEME SI pas à finalité sociale → incompatible avec une figure de type CLT
3. Absence de taxation sur les ventes d'actions, sauf exception
4. Récupération de l'entièreté des fonds investis, déduction faite de la taxation → >< CLT où la valeur de la propriété résiduaire repart vers une autre finalité désintéressée

INCONVÉNIENTS

1. Liaison au bien immobilier à travers un bail → appropriation de l'espèce moindre + absence de capitalisation sur celui-ci → interdiction de créer des classes d'actions par lots (liste fermée des droit réel d'usage)
2. Aucune déduction de l'emprunt pour achat de parts
3. Taxation de l'occupation (rapport économique) → Loyer obligatoire, sous peine d'avantage en nature (pour les dirigeants d'entreprise) ou d'avantage anormal et bénévole (pour les autres)
4. Épargne non nécessairement organisée à travers à l'habitat ou le bien immeuble
5. Illiquidité plus grande des parts ou actions (que l'immobilier)

ORGANISATION INSTITUTIONNELLE (B)

Quid du schéma alternatif des structures collectives de détention en pleine propriété, comme les coopératives d'habitat, sans combinaison avec du démembrement de propriété immobilière ?

AVANTAGES

INCONVÉNIENTS

6. Financement des actions moins aisé :
 - Accès au crédit plus compliqué : période de financement habituellement de 7 ans (éventuellement 10 ans)
 - risque de demande de cautions (garanties) personnelles (hypothèque sur immeuble et gage sur les actions insuffisant) : solidarité financière entre habitants
7. Obligations comptables alourdies – partie double (pas de comptabilité simplifiée comme la Fondation)
8. Pour défaire, plus-value à la revente
 - Différence entre la valeur comptable et la valeur de vente
 - Ensuite, taxation sur le boni de liquidation
 - Contremesure : ne pas amortir l'immeuble

PARTIE III

Les coopératives et l'Habitat groupé

Typologie : accompagnement
(structure annexe) – détention
(structure principale)

LES GRANDS TRAITES

1. c'est une **société** dotée de la **personnalité juridique** avec son propre patrimoine distinct de celui des coopérateurs (actionnaires) → cadre institutionnel impératif
 - ❑ AG : compétences attribuées (approbations des comptes annuels et le cas échéant, distribution de dividendes) – nomination et révocation des administrateurs – modification des statuts et restructuration
 - ❑ CA : compétence résiduaire
 - ❑ Contrôle : coopérateurs ou le cas échéant, commissaire
2. c'est une entité qui, bien qu'économique, place sa **finalité** et ses **valeurs** au centre de son action et ce, qu'elle soit agréée ou pas (et qui doit donc, le cas échéant, en répondre)

LES GRANDS TRAITES

3. c'est une société destinée à répondre à des **besoins MAIS** sans intermédiation financière (rejoint la notion de « circuit court »)
4. c'est une société qui est potentiellement éligible à différents régimes d'agrément :
 - agréée CNC
 - agréée comme Entreprise sociale
 - agréée comme EA
 - encore autres agréments plus spécifiques encore (ex. Région bruxelloise)

SPÉCIFICITÉS EN HABITAT GROUPÉ ?

1. Schéma de gouvernance adapté à la réalité d'un HG
 - ❑ conditions d'entrée et de sortie
 - Qui ? assemblée générale
 - Comment ? agrément – exclusion organisée
 - ❑ administration → collégialité (conseil d'administration) – spécialisation des fonctions au sein de celui-ci
 - ❑ siège du pouvoir → assemblée générale (démocratique)
 - ❑ Important : faculté de mettre en place de l'intelligence participative également par le recours à des « délégations » et à travers les modes de présentation des administrateurs – exemple
 - ✓ cercle-coeur = CA
 - ✓ cercles en délégation du CA et/ou de l'Assemblée générale en fonction des compétences dévolues par la loi
2. Généralement liaison avec les acteurs (habitants ou opérateurs) présents sur le Site → condition d'éligibilité
 - ❑ éventuellement, création d'une seconde classe de parts pour les investisseurs non-acteurs → nécessité d'organiser une certaine mobilité des actions
 - ❑ Dans ce contexte : Modèle « Wooncoop » = exception