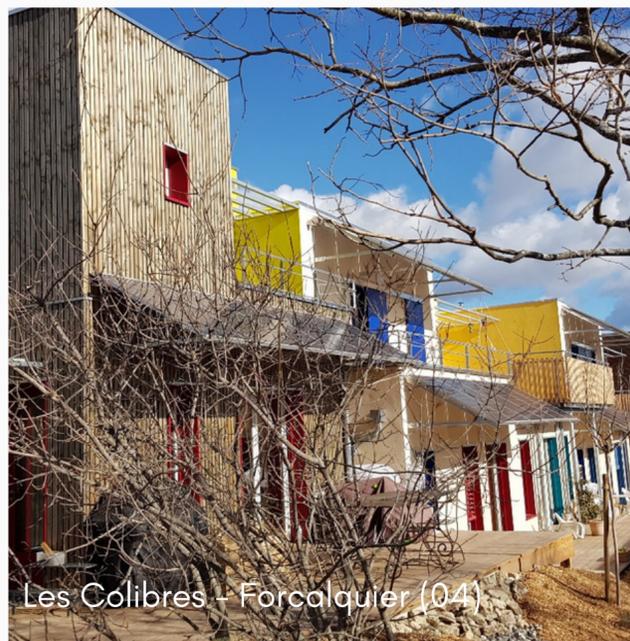


FORMATION PROFESSIONNELLE

HABITAT PARTICIPATIF EN AUTOPROMOTION

Accompagner le montage juridique et
financier en SCIA





A QUI S'ADRESSE CETTE FORMATION ?



- Cette formation au montage juridique et financier des sociétés civiles immobilières d'attribution s'adresse prioritairement à un **public d'accompagnateurs professionnels** qui suivent déjà ou souhaitent accompagner des groupes d'habitat participatif en autopromotion.
- Cette formation peut également être accessible à **quelques membres de groupes** déjà familiarisés avec les montages juridiques et financiers, ayant fait le choix de ce modèle juridique et s'appêtant à entrer en phase opérationnelle (terrain identifié).



OBJECTIFS

- Permettre aux accompagnateurs de **conseiller** les groupes dans le choix de ce statut (ou au contraire de détecter lorsqu'il n'est pas approprié), les **guider** dans l'élaboration des différentes pièces requises et dans la **mise en œuvre** des différentes étapes, aussi bien juridiques que financières.
- Permettre aux accompagnateurs d'**être en interlocution active** avec les partenaires d'un projet en autopromotion (notaire, banquier ...)
- **Diffuser** sur le plan national auprès des groupes et de leurs partenaires **un modèle** de statut de SCIA et une pratique adaptés à l'habitat participatif en autopromotion de manière à normaliser et sécuriser ce type de montage en France.



COÛTS

	AVEC OPCA	SANS OPCA
3 jours	1050 € HT (1260 € TTC)	700 € HT (840 € TTC)



LIEU ET DATE

- Date prévisionnelle : 8-9-10 décembre 2021
- Modalité et lieu prévisionnel : selon les préférences des participants et les conditions sanitaires du moment, soit en présentiel (Rennes ou Nantes), soit en distanciel, soit format mixte au choix.

INTERVENANTS

Pierre Lévy (Regain / SCIA Les Colibres)

JOUR 1 – COMPRENDRE LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER EN SCIA

Pourquoi ?

- Pourquoi choisir le montage en SCIA ?
- Les conditions requises pour monter une SCIA (contextes favorables et défavorables, prérequis du groupe, conditions financières...)

Comment ?

- Les différentes pièces juridiques nécessaires : statuts, EDD, règlement de jouissance, écrit spécial équivalent (au CPI), règlement intérieur, actes de cession des parts ...
- Les étapes de création d'une SCIA : articulation des dimensions juridiques, financières et architecturales

Le financement

- Financer la SCIA : accéder aux financements bancaires
- Le mécanisme des appels de fonds : capital ou comptes courants d'associés ?

Intégrer la complexité

- Lorsqu'un associé est déjà propriétaire du terrain...
- Intégrer des logements en locatif au sein d'une SCIA
- L'auto-construction en SCIA
- Gérer une construction en deux phases
- Le point sur les difficultés actuelles : fiscalisation / TVA, difficulté d'accès aux financements bancaires, garantie d'achèvement, assurances.
- Les difficultés de mise en œuvre des SAA de la loi ALUR

JOUR 2 – ACCOMPAGNER UN GROUPE DANS SON MONTAGE JURIDIQUE (1)

Les statuts de la SCIA (et l'EDD) :

- Comprendre comment sont structurés les statuts
- Le principe de l'attribution : groupes de parts, lots et sociétaires / attribution en propriété et attribution en jouissance
- Comment circule l'argent : apports, capital social, comptes-courants d'associés et caution hypothécaire
- La gouvernance des SCIA et les adaptations propres à l'habitat participatif : conseil de gérance, clause d'agrément des nouveaux entrants, prise de décision au consentement
- Les sujets à soumettre à l'ensemble du groupe
- Etude de cas : analyse des variantes entre les statuts de la SCIA Les Colibres à Forcalquier (04) et la SCIA du Côteau de la Chaudanne à Grézieux la Varenne (69)

Le règlement de jouissance :

- Qu'y a-t-il dans un règlement de jouissance ?
- Articulation entre les statuts et le règlement de jouissance
- Parties communes générales et parties communes spéciales
- Les charges
- Etude de cas : analyse des variantes entre Les Colibres et Kairos à Draguignan (83)

JOUR 3 – ACCOMPAGNER UN GROUPE DANS SON MONTAGE JURIDIQUE (2)

L'écrit spécial équivalent (au CPI)

- De quoi s'agit-il ? Les obligations liées à l'écrit spécial équivalent.
- Ce qu'il faut intégrer dans un écrit spécial équivalent
- Etude de cas : analyse des variantes entre Les Colibres et le Côteau de la Chaudanne

La cession de parts sociales :

- Plusieurs cas de figure à considérer : avant le démarrage de la construction, après l'attribution en jouissance, pendant la phase de construction
- Le contrat préliminaire de cession de parts
- L'agrément des associés
- Le contrat de cession de parts
- La fiscalité des cessions
- Le financement bancaire pour le rachat d'un lot

La gestion financière du chantier :

- Cahier de procédure sur la gestion des appels de fonds (articulation des AF sociétaires et de l'AF banque) et les modalités de paiement aux entreprises
- Présentation d'un outil de gestion complet (fichier Excel) pour le suivi financier en phase chantier

La 3ème journée correspond à une phase plus avancée du projet et est facultative.

La formation comprend :

- la **transmission de l'ensemble des modèles** d'actes juridiques, les documents financiers et les cahiers de procédure,
- une « **hotline** » sur les points de compréhension que vous souhaitez approfondir suite à la formation.

Nous vous proposerons également de participer à un groupe de discussion entre accompagnateurs impliqués dans l'accompagnement de projets en SCIA afin de profiter d'une veille commune sur les difficultés particulières de montage et leur résolution.

