

FORMATION PROFESSIONNELLE

HABITAT PARTICIPATIF EN AUTOPROMOTION

Accompagner le montage juridique et
financier en SCIA



3 projets réalisés en SCIA en PACA



A QUI S'ADRESSE CETTE FORMATION ?



- Cette formation au montage juridique et financier des sociétés civiles immobilières d'attribution (SCIA) 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 adaptée à l'habitat participatif en autopromotion de manière à normaliser et sécuriser ce type de montage en France.

A l'issue de la formation les participants sauront :

- accompagner un groupe d'habitat participatif dans le montage juridique d'une SCIA et de ses pièces annexes
- accompagner un groupe dans le montage financier d'une SCIA
- accompagner les relations partenariales sur le montage d'une SCIA



COÛT

	AVEC OPCO	SANS OPCO
3 jours	1050 €	700 €
2 jours	750 €	500 €

- Ces coûts comprennent la formation et la restauration du midi, pendant toute la durée de votre présence sur place. L'hébergement se fera chez l'habitant.



SESSIONS

- Session 1 : Le Coteau de la Chaudanne (Grézieu la Garenne, 69) du 29 au 31 octobre 2020
- Session 2 : Le Solilab (Nantes) du 4 au 6 novembre 2020

INTERVENANTS

Pierre Lévy (Regain / SCIA Les Colibres), avec la participation de Michèle Cauletin (référente GT SCIA pour HPF / SCIA le Coteau de la Chaudanne) à Lyon

JOUR 1 – COMPRENDRE LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER EN SCIA

Pourquoi faire une SCIA ?

- Principes généraux de fonctionnement d'une SCIA
- Pourquoi choisir le montage en SCIA ?
- Les conditions requises pour monter une SCIA

Comment fonctionne une SCIA ?

- Les pièces juridiques constitutives d'une SCIA : statuts, EDD, règlement de jouissance, écrit spécial équivalent (au CPI), règlement intérieur
- Les clés de répartition (appels de fonds, appels de charges)
- Les étapes de création d'une SCIA

La fiscalité des SCIA

- La transparence fiscale
- Le fiscalité des cessions

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 : TVA sur les appels de fonds, caution hypothécaire et transparence fiscale, 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

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
- La gouvernance des SCIA et les adaptations propres à l'habitat participatif : conseil de gérance, conseil de surveillance, clause d'agrément des nouveaux entrants, prise de décision au consentement
- Atelier : 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
- Atelier : le digest du digest

JOUR 3 – ACCOMPAGNER UN GROUPE DANS SON MONTAGE FINANCIER

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
- Atelier : analyse de risque : ne pas faire d'écrit spécial équivalent...
- Etude de cas : variantes entre les Colibres et la Chaudanne

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 pour le suivi financier en phase chantier (fichier Excel)

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 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.

