

# MODE D'EMPLOI D'UN VIVRE ENSEMBLE

## ENTRE HABITAT PARTICIPATIF ET TIERS-LIEU

### La Ronville : un lieu de partage

**DES ATELIERS / LOCAUX PROFESSIONNELS**  
apiculture, verger de production, coworking...

L'idée d'un tel projet a émergé en 2015. Mais c'est en 2019 que la SCI Le Puits Sauvage a fait l'acquisition d'une ferme, avec la création en 2020 de l'association.

Elle a pour but de créer un lieu de vie, de partage, d'entraide, d'échanges culturels, artistiques, d'accueil, de production, de débats et d'alternatives citoyennes.

Cela dans un rapport raisonné et respectueux à la nature, dans une ouverture à la vie locale et en vue d'une résilience face aux événements en cours et futurs.

**PATRIMOINE & PAYSAGE**  
redonner vie à l'ancien et accueillir la biodiversité sur 1,4 hectare requalifié en vergers, jardins permacoles, milieux humides et boisements

**DES HABITANTS (4 FOYERS)**  
Inventer un équilibre entre la liberté individuelle et la richesse du collectif

**DES COMMUNS**  
(espaces et services)  
autoproduction alimentaire & énergétique

**UNE ASSOCIATION : LE LAP**  
(LIEU À PARTAGER)  
lieu de débat et de décision, elle est garante de l'organisation de la vie en commun et de la bonne entente des participants

#### D'AUTRES MONTAGES SONT POSSIBLES :

- o La Plume à Loup (Attin) : SCI
- o Rives en Rêves (Rumilly) : association
- o Ekoumène (Brest) : couplage d'une SCI et une association loi 1901
- o Ecoravie (Dieulefit) : SCI puis SAS coopérative (loi 1947)
- o Le Grand bain (La Madelaine-sous-Montreuil)
- o El Captain (Athis-Val-de-Rouvre) : association
- o La Talvère (Bio) : association

#### AIDES / CONTACTS :

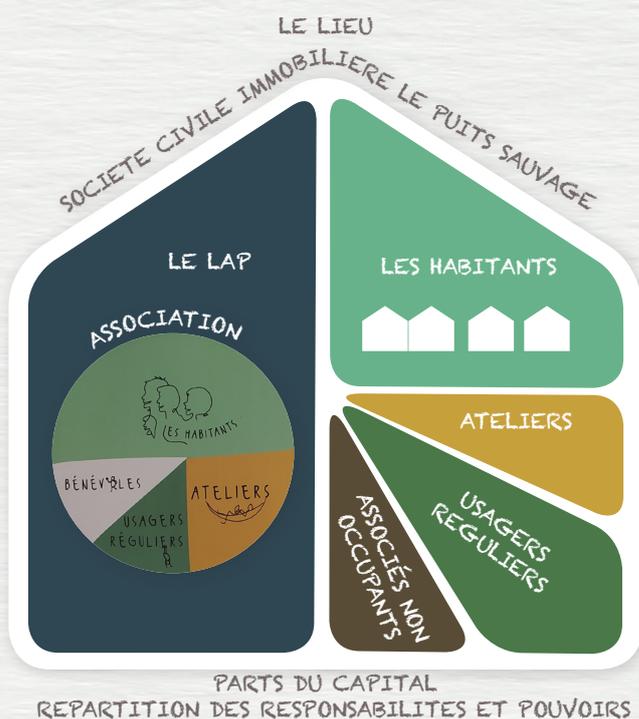
- o La Compagnie des tiers lieux
- o Anah, Fondation du Patrimoine,
- o Fondation de France : appel à projets « Co-opérons pour habiter nos territoires »
- o Ministère du Travail : Dispositif Local d'Accompagnement (DLA)
- o Pas de Calais actif : budget ESS, conseils
- o ...

#### QUELQUES PROJETS À PROXIMITÉ :

- o Colombert & co habitat (Colombert)
- o Adhepas (Wimille)
- o Ecohameau solidaire (Audincthun)



# LA GOUVERNANCE



## GOUVERNANCE

Le consensus est recherché avant tout recours au vote. En cas de blocage, les décisions sont prises à la majorité des 3/4. Les pouvoirs sont répartis en fonction de l'implication dans le projet (traduite en % de parts du capital). L'association Le Lap détenant la majorité des parts : elle est le lieu de débat et de décision.

## RESPONSABILITÉS

elles sont réparties entre les associé.es proportionnellement au nombre de parts sociales qu'ils,elles détiennent. Chaque catégorie d'associés détient un nombre de parts sociales proportionnel à son implication. L'association Le Lap a un rôle spécifique avec 50% des parts sociales (90% à terme), cela permettant de contenir d'éventuelles tentations spéculatives et de garantir le principe de bien commun.

## FINANCEMENT

Les associés occupants doivent apporter en CCA\* au minimum l'argent correspondant à la valeur des parties dont ils ont l'usage. Ils provisionnent également une réserve pour les travaux de maintenance et contribuent aux charges de fonctionnement. Les associés non occupants peuvent apporter de l'argent en CCA sans contrepartie autre qu'un placement financier. Le LAP participe aux investissements de la SCI dans le cadre de son objet.

## COMMENT PARTAGER LA GOUVERNANCE ?

- Le capital de la SCI est maintenu bas et réparti sous forme de pourcentage (1€ = 1% sur un capital de 1000€) entre les parties pour répartir le pouvoir de vote à hauteur de ce pourcentage
- L'association détenant les parts majoritaires de la SCI (plus de 50%), les décisions se prennent alors en son sein, permettant la mise en place d'une gouvernance particulière (consensus et majorité des 3/4 si blocage).
- L'association prévoit des catégories de membres (cf schéma) avec une répartition des pouvoirs en fonction de l'implication de chaque catégorie.

## GLOSSAIRE :

- Associé : personne physique ou morale ayant au moins une part du capital social de la SCI
- Part sociale : une proportion du capital de la société apportée et détenue par un.e associé.e (= sociétaire). La valeur nominale est fixe et correspond au capital social divisé par le nombre de parts.
- Capital social : montant total des apports fait à une société (peut être augmenté ou diminué au fil des années). Il est divisé en titres (actions ou parts sociales suivant la forme juridique de la société) répartis entre les associés et les actionnaires.
- Compte courant d'associé (CCA) : mise à disposition d'une somme d'argent par un.e associé.e, c'est un prêt que l'associé fait à la société. Chaque compte courant d'associé est cadré par une convention qui fixe la rémunération potentielle (taux d'intérêt) et les délais de libération des fonds.
- Convention de Compte courant : un contrat par lequel un associé prête de l'argent à la société dont il est actionnaire.
- Convention de trésorerie : un contrat par lequel les membres d'un groupe décident de centraliser, au sein d'une société dite «pivot», les mouvements de trésorerie du groupe, elle devient celle qui emprunte et prête.
- Dividende : revenu versé par la SCI à ses actionnaires une ou plusieurs fois par an
- Usagers : toutes les personnes utilisant le lieu de manière permanente ou occasionnelle mais régulière, pour des activités personnelles ou professionnelles.
- Invités : les organisateurs ponctuels d'événements, les artistes en résidence, le public ou participants à des événements organisés ne sont pas considérés comme usagers.
- Apports (3 types) : en numéraire (argent), en nature (autre bien que l'argent : matériel et immatériel, véhicule, informatique, marque, brevet...), en industrie (connaissances, travail ou services).
- Amortissement : L'amortissement est un terme comptable qui définit la perte de valeur d'un bien immobilisé, du fait de l'usure du temps ou de l'obsolescence. Les immobilisations sont réévaluées chaque année pour déterminer le patrimoine de la SCI (dans le bilan comptable).
- Réserves : une réserve est une somme mise de côté par sécurité, dédiée à une dépense future potentielle mais clairement définie. Les réserves de la SCI font partie du passif de son bilan.
- Provisions : En comptabilité, une provision est un montant affecté au paiement d'une charge future. Plus exactement, il s'agit d'une charge dont le montant n'est pas encore défini à la date de la clôture de l'exercice, mais qui doit tout de même faire l'objet d'une anticipation.
- Acte anormal de gestion : (cas d'étude) acte qui va à l'encontre d'un intérêt personnel, pour lequel l'Etat peut s'estimer lésé du fait de la taxe normalement obtenue sur la plus-value (engendre un risque pour la personne ayant vendu)
- Loyer : somme versée par un locataire en contrepartie de la jouissance d'un logement

# SÉCURITÉ FINANCIÈRE & JURIDIQUE

## QUELLES RÉPARTITIONS POSSIBLES POUR LES RESPONSABILITÉS ?



- ⬆ A l'égard des tiers, le gérant de la SCI (association Le LAP) ne pourra engager la société que dans la limite de l'objet social.
- ⬆ La responsabilité des associés est « indéfinie » : Les créanciers pourront saisir les biens de la société ainsi que les biens sur le patrimoine personnel des associés.
- ⬆ La responsabilité est non solidaire (sauf en cas de caution solidaire) : les associés sont responsables des dettes de la SCI proportionnellement à leur quote-part de capital. Le Lap sera donc responsable à 50-90%.
- ⬆ La responsabilité est subsidiaire : un créancier ne peut attaquer un associé qu'après avoir préalablement épuisé toute forme de recours auprès de la SCI.

## PRÊT BANCAIRE : LES TYPES DE CAUTIONS ET GARANTIES

- ⬆ La garantie hypothécaire : les associés engagent un de leurs biens immobiliers sur le prêt
- ⬆ La caution simple : oblige la banque à se retourner contre l'emprunteur (SCI), protégeant ainsi la personne qui se porte caution d'une action injustifiée.
- ⬆ La caution solidaire : elle est à éviter car elle permet à la banque de prélever sans aucune discussion l'argent nécessaire sur n'importe quel compte des associés. Charge ensuite aux associés de demander des comptes au débiteur ou de s'arranger entre eux pour se répartir la charge.
- ⬆ Ici : la ferme constitue une garantie hypothécaire, avec des CCA bloqués à 120 % pendant la durée du prêt.



## SÉCURITÉ FISCALE: FONCTIONNEMENT ENTRE LE CAPITAL ET LES CCA

- ⬆ Il n'y a pas de seuil minimal de détention du capital pour réaliser une « avance de trésorerie » dans la SCI. Nommée aussi « apport en CCA », c'est un prêt consenti par un associé.
- ⬆ Un CCA est rémunérable (équivalent au taux d'intérêt d'un compte épargne) : une personne physique est libre dans la gestion de son patrimoine privé et peut refuser cette rémunération en le précisant dans la convention. Les intérêts perçus seront imposables pour le prêteur (le propriétaire du CCA).
- ⬆ En effet, pour une personne morale (le LAP), le renoncement à cet avantage ne peut se justifier uniquement par « la situation de grande difficulté de la société » (procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire).
- ⬆ La SCI est à capital « variable » : elle peut racheter les parts des associés en cas de départ, ce qui permet de faire varier le montant du capital, sans avoir à convoquer d'assemblée générale extraordinaire (ici une réunion annuelle pour acter les entrées/sorties). Ce qui permet de faire entrer ou faire sortir des associés très simplement : un mécanisme qui s'avère pratique au regard des nombreux « non-habitants ».

### IMPORTANT

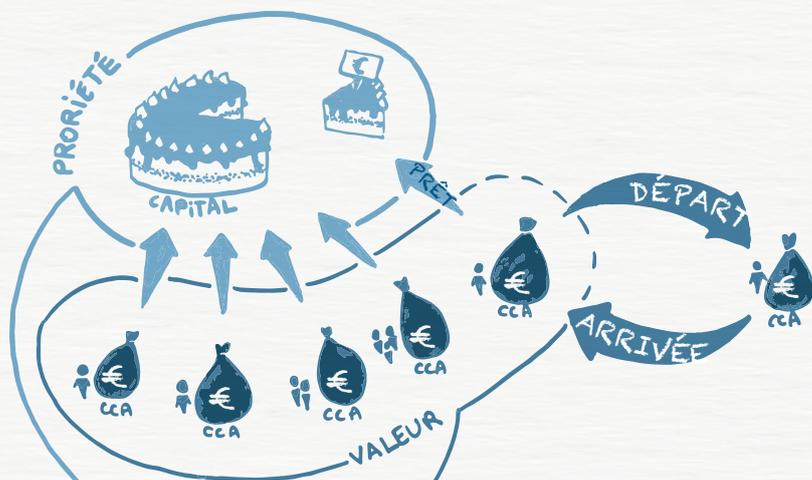
TOUT doit être documenté et accessible : Chacun doit pouvoir être informé (via les AG, CA...).

Les conventions de trésorerie ou réglementaires régissent les échanges financiers sur les CCA.

## ANTI-SPÉCULATION : SE RAPPROCHER DU FONCTIONNEMENT DES COOPÉRATIVES

Afin de faciliter la répartition des pouvoirs entre les nombreux membres, le capital est aujourd'hui égal à 1 000€ avec 1 part = 1€. Une différence est faite entre la valeur nominale (1€) et la valeur économique de l'action (peut augmenter selon la valeur de la société).

Il n'est pas ici recherché de moyen de rembourser (avec le capital) les CCA des associés, puisque l'apport reste relativement bas par rapport au prix du marché et est étalé sur plusieurs années afin d'être accessible à un maximum de personnes, quel que soit leur revenu.



La SCI et les actions du capital prennent de la valeur (en même temps que le bien se valorise par la rénovation / construction). Une revente avec valorisation des actions est protégée par le fait que l'association détient la majorité du capital et que la SCI reste fortement endettée (par ses CCA).

Le CCA est stable dans le temps, il ne prend pas de valeur : placer l'argent sur les CCA permet aux ménages de récupérer



Si le LAP revend ses parts, il sera utile de les revaloriser pour assurer une session au prix du marché afin que l'association puisse conserver ses moyens ou réinjecter cet argent dans le monde associatif. En effet, le projet aura forcément pris de la valeur (autoconstruction, âme du lieu, immobilier...).  
Toute possession d'une association reste dans le milieu associatif à sa dissolution.

Session des parts : l'administration fiscale est susceptible de remettre en cause le prix de vente dès lors qu'elle considère qu'il est « anormalement bas », et ainsi imposer le vendeur à hauteur de la plus-value « réalisée ». Cette action représenterait potentiellement des sommes modiques car ne concernerait que 10 % du capital (puisque le LAP devra à terme posséder 90 % de celui-ci).

## IMPÔT SUR LE REVENU / IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS : QUELLE IMPOSITION CHOISIR ?

### RÉSULTAT = RECETTES - DÉPENSES

Une SCI doit tenir de façon rigoureuse un « compte de résultat », qui comptabilise la somme :

- ▣ des recettes (loyers, revenus financiers, produits...)
- ▣ des dépenses (charges d'entretien, travaux, assurances, honoraires de professionnels...).

Ce résultat, s'il est positif, est imposé par l'Etat : la SCI a la possibilité d'opter soit pour l'IS (impôt sur les sociétés) soit pour l'IR (impôt sur le revenu).

À l'IS, la société paie son propre impôt sur le résultat réalisé : aucun impact sur la fiscalité des associés.

À l'IR, chaque associé paie de l'impôt selon son propre régime d'imposition : impact pour les associés selon leur propre situation fiscale. Une gestion détaillée qui peut complexifier la construction du bilan : il y aura autant d'annexes que d'associés (nombreux ici), avec pour chacun, des critères d'imposition différents selon leurs revenus personnels.

Les dépenses déductibles (au résultat) pour une SCI sont moins nombreuses en IR :

- ▣ L'IS permet une déduction des intérêts versés aux associés.
- ▣ L'IS permet de déduire l'amortissement (perte de valeur du bien).
- ▣ Cette déduction fiscale permet à la Société un résultat moins élevé et donc un impôt à payer moins élevé qu'en IR. Cependant, au moment de la vente, la fiscalité est plus importante car la plus-value fiscale est plus haute.



# FLUX MONÉTAIRES DU QUOTIDIEN & LOYERS

## ACCESSIBILITÉ POUR TOUS : L'OCCUPATION GRATUITE DES LOCAUX EST-ELLE POSSIBLE ?

Dans une coopérative, un loyer sera forcément demandé.

La particularité ici est que le tiers-lieu (associés professionnels) accueille des activités mais aussi de l'habitat (associés habitants) :



L'association doit provisionner pour les frais d'entretien. Pour payer les charges restantes (non applicables aux locataires), il faut trouver une source de revenus dans le LAP:

- produit de l'association ?
- mécénat ?
- prix d'adhésion à l'association ?
- don des participants sans reçu fiscal ?
- « loyer modéré » et imposé si le flux financier est faible ? (ici environ 9000€/an de provision)

L'association n'étant pas à but lucratif, elle paie peu d'impôts. Concernant les revenus locatifs de la SCI, ce seront donc seulement 10% qui en seront imposés (90% appartenant à terme à l'association).

### QUI DOIT SUPPORTER LES CHARGES D'ENTRETIEN ? (EN PRÉVISION DE TRAVAUX)

Certaines charges ne concernent pas légalement les « locataires » et transformeront ce flux monétaire en un loyer modéré (imposable et non modulable).

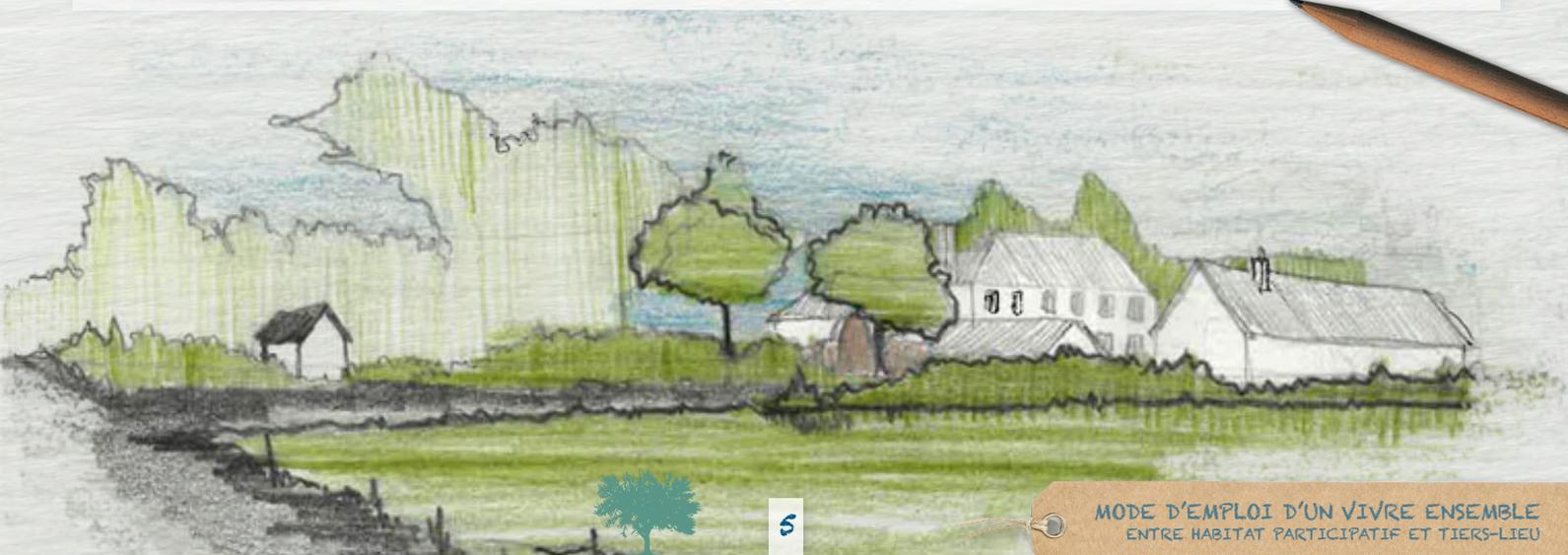
Ex: gros travaux, honoraires, assurances...

Les charges « locatives » récupérables se répartissent en 3 grandes catégories de dépenses :

- ▣ les dépenses des services liées au logement et à l'usage du bâtiment
- ▣ les frais d'entretien courant et de petites réparations dans les parties communes du bâtiment
- ▣ les taxes locatives

### 3 TYPES DE DÉPENSES IMPUTABLES AU RÉSULTAT DE LA SCI

- ▣ Aujourd'hui des dépenses d'investissement : construction, remise en l'état
- ▣ Demain : au quotidien des charges d'entretien
- ▣ A très long terme : des provisions pour sécuriser le projet en constituant un fond de trésorerie au fur et à mesure de la vie du lieu afin de prévenir des gros travaux



La particularité de ce montage vient du souhait d'associer habitat et activités, tout en plaçant le pouvoir de décision entre les mains d'une association afin de privilégier le commun.

Dans cette philosophie, l'objectif initial était une absence de loyer pour les « occupants » du lieu.

Problème : Les dépenses d'ordre extraordinaire (gros travaux, assurance, honoraires...) qui diffèrent des « charges locatives » seront assimilables à un « loyer modéré ». Ce loyer modéré étant moins élevé qu'un loyer standard, la différence sera donc considérée comme un avantage en nature et imposée.

## POUR MODULER LES LOYERS, LA SITUATION VA ÉVOLUER DANS LE TEMPS



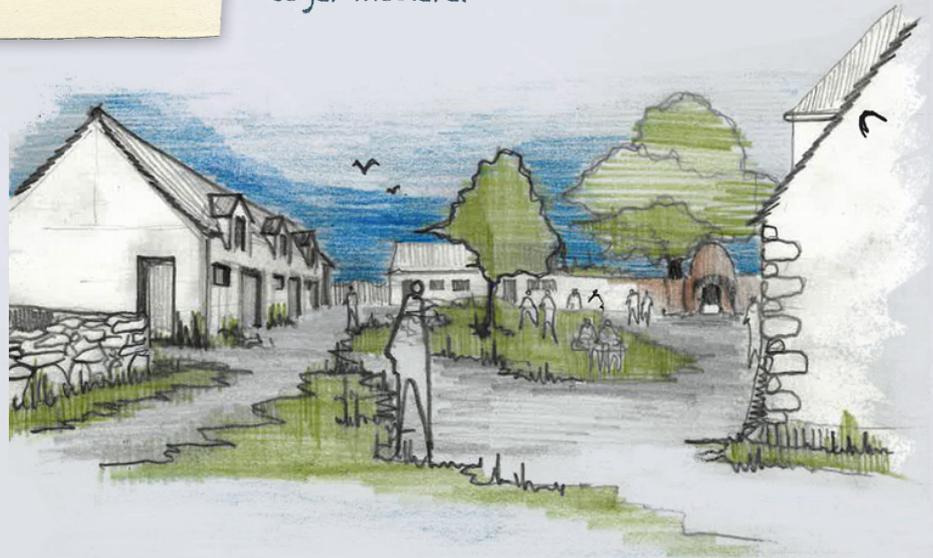
① Au commencement du projet les loyers seront gratuits avec l'équilibrage et le financement des travaux par les apports en CCA des associés : les CCA représenteront la prise de valeur du bien due à la rénovation et les habitants pourront repartir avec leur investissement.

Aujourd'hui, un seuil de participation est fixé dans les conventions de trésorerie (pour chaque catégorie d'associé) : il permet l'accessibilité au lieu sans loyer à payer grâce à des apports suffisants pour couvrir les frais d'entretien.

### « PLUS ON PARTICIPE MOINS ON PAIE » ?

Les CCA (et donc le coût d'une entrée/sortie de la SCI) vont grossir dans le temps, du fait des investissements. Ils restent cependant équivalents à un placement car sont récupérables lors du départ.

Les nouveaux arrivants apporteront plus d'argent mais moins de temps et de main d'œuvre, ce qui reste équitable.



② Une fois l'autoconstruction achevée, le besoin de provisionner de la trésorerie en vue de futurs travaux d'entretien (maintien en l'état), nécessitera la mise en place d'un loyer modéré.

Réalisé en 2021  
Avec l'accompagnement technique  
d'Harmonium et La Compagnie des  
Tiers-Lieux

Plus de ressources sur : [Movilab.org](http://Movilab.org)

BP 22 - 62142 Le Wast  
Tél. 03 21 87 90 90  
[info@parc-opale.fr](mailto:info@parc-opale.fr)  
[www.parc-opale.fr](http://www.parc-opale.fr)  
Facebook : ParcOpale



Une autre vie s'invente ici