

COOPERATIVES D'HABITANTS (source : www.habicoop.fr)

(exemple de financement à la fin)

Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable (...) qui ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective (...).
(extraits des articles L200-1 et L200-2 du Code la Construction et de l'Habitat)

**Elles se basent
sur 3 valeurs
fondamentales :**

Démocratie

Une société coopérative d'habitants repose sur les valeurs d'égalité, de transparence dans la gestion et de participation de chacun aux décisions. La démocratie s'y applique selon le principe « **une personne = une voix** ». Le système de gestion de la coopérative et les valeurs qui lui sont liées favorisent l'intégration de tous les habitants dans la vie de l'habitat.

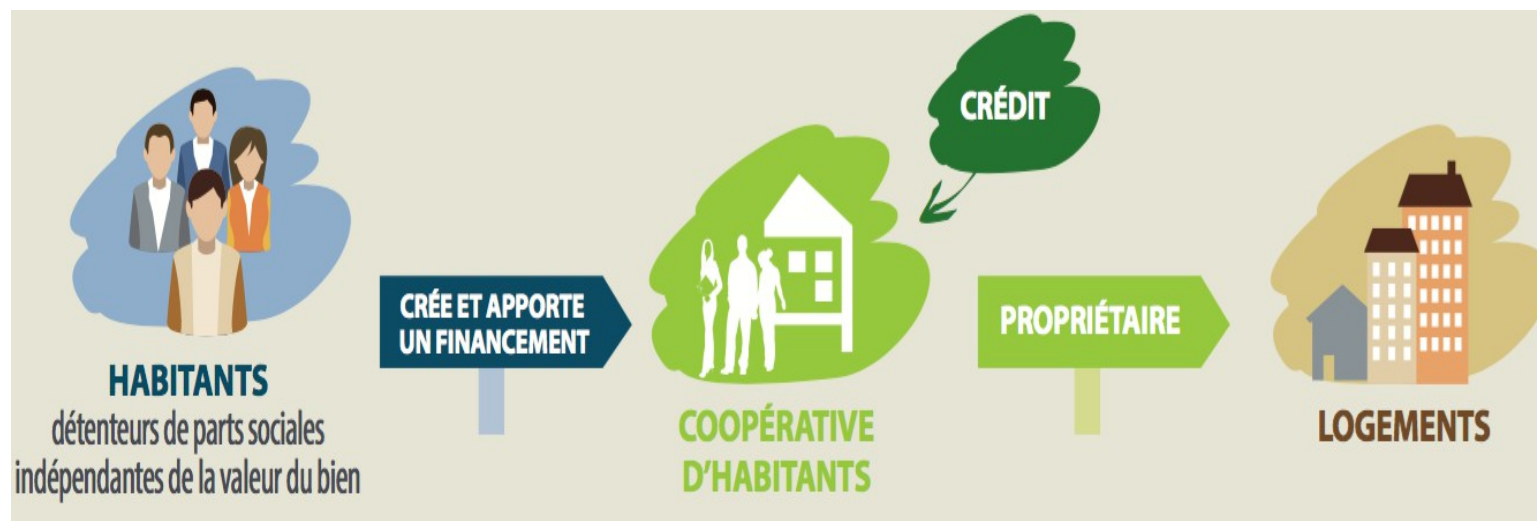
Propriété collective

Comme dans toute coopérative, les membres ont une double qualité. D'une part, en tant qu'**associés coopérateurs** ils sont impliqués directement dans la gestion de la structure dont ils détiennent des parts sociales : ils en élisent le(s) gérant(s) et participent régulièrement aux décisions relatives à l'organisation de l'activité de la coopérative.

La coopérative est issue d'un travail collectif qui prend en compte, dans la mesure du possible, les besoins de chacun. Les coopérateurs présents à l'origine du projet définissent ensemble les caractéristiques de leurs logements et des espaces qu'ils souhaitent partager (par exemple espaces extérieurs, balcons, buanderie, chambres d'amis, etc.). Ils établissent les statuts de la coopérative et déterminent de cette manière son fonctionnement interne.

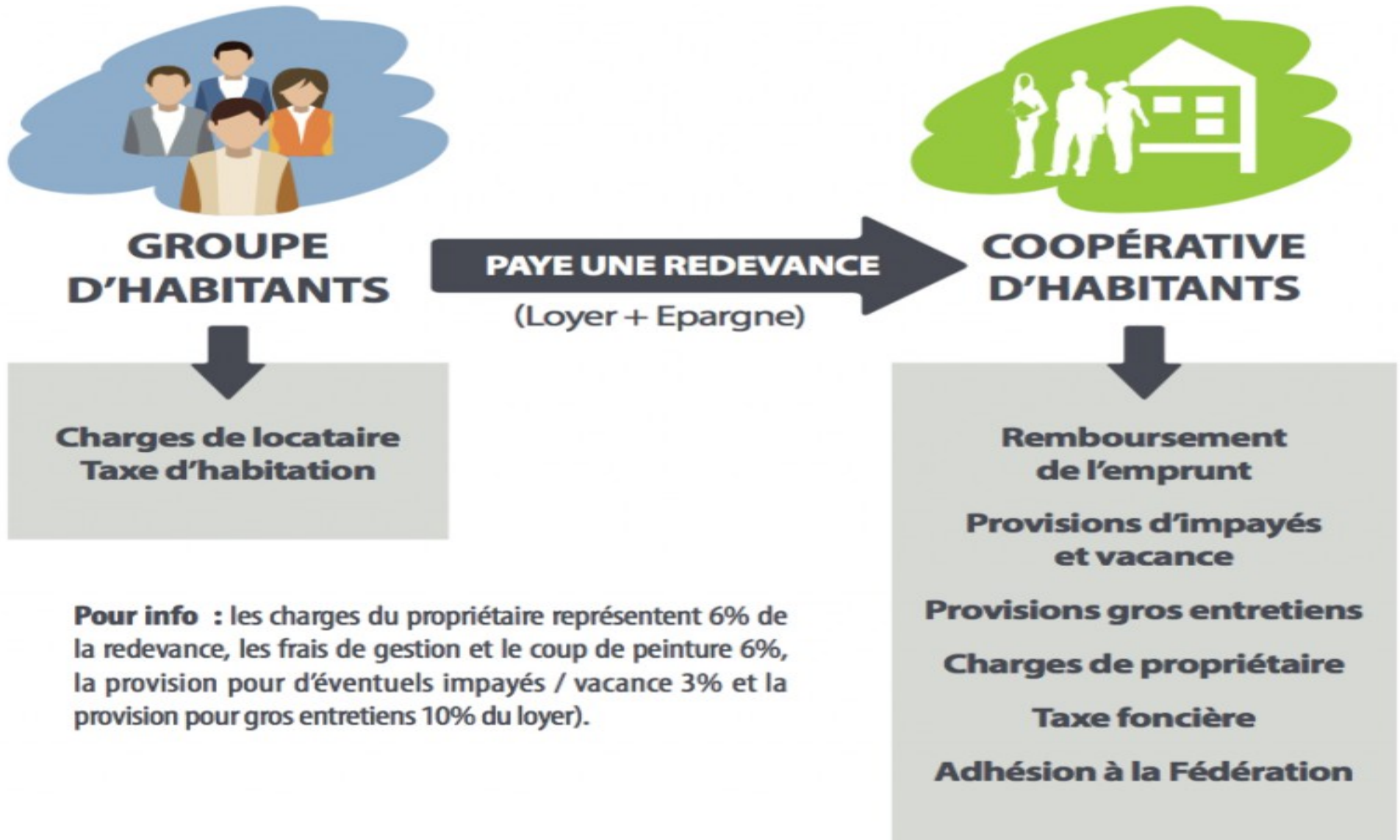
D'autre part, les membres d'une coopérative d'habitants sont aussi les bénéficiaires des services offerts par la coopérative. Ils sont donc **locataires** des logements dont la coopérative est propriétaire et payent chaque mois une redevance, dont une fraction peut leur permettre d'acquérir de nouvelles parts sociales.

En tant que **propriétaire**, la coopérative finance, par l'emprunt, le projet de construction / réhabilitation de l'ensemble des logements et espaces communs et perçoit les redevances mensuelles des coopérateurs lui permettant de s'acquitter de ses charges. Elle assure une gestion durable de son bâti par une **provision pour grosses réparations et gros entretien**. De plus, une **provision pour vacances et impayés de loyer** permet de sécuriser le projet.



Déconnexion du marché

La coopérative est une société sans but lucratif, elle propose à ses coopérateurs des logements dont les loyers reflètent le **coût réel d'exploitation de l'habitat** dans lequel ils vivent. L'implication des coopérateurs, les efforts de mutualisation de moyens et d'espaces et le souhait d'éviter les intermédiaires permettent d'offrir des loyers inférieurs aux prix du marché.



Les coopérateurs acquièrent des **parts sociales** à leur entrée dans la coopérative (correspondant souvent à 20 % de la valeur du logement qu'ils vont

occuper et du prorata d'espaces communs).

Parts sociales qu'ils vont revendre ou se voir rembourser lors de leur départ, à leur valeur nominale **réévaluée au coût de la vie**. Il en sera de même en cas de succession, les ayants droits pouvant demander à intégrer le logement concerné ou à céder ou se faire rembourser les parts sociales correspondantes.

Ainsi, ce ne sont pas les logements qui sont revendus mais bien des parts sociales dont la valeur est déconnectée de la valeur du bâti, garantissant ainsi la sortie du système spéculatif d'un nombre croissant de logements.

Accès à tous

La coopérative d'habitants souhaite être accessible à tous en offrant un logement dont la redevance est adaptée aux ressources financières de chaque coopérateur. Ainsi, des liens avec des organismes de logement social peuvent être mis en place afin d'atteindre cet objectif.

D'autres part, la création de parts sociales en industrie cessibles, (CCH article L201-13), permettra à des coopérateurs d'intégrer la coopérative par un **apport travail** (sur le projet de construction en phase finition avec un encadrement technique) et favorisera ainsi l'accès au plus grand nombre.

Environnement

La construction ou la rénovation de l'habitat prennent en compte des critères écologiques engendrant une moindre pollution et une faible émission de gaz à effet de serre.

La mise en commun d'équipements (lave-linge, outils de bricolage et/ou jardinage, etc.) permet de réduire l'impact écologique de leur production et de leur traitement ultérieur en fin de vie.

Les coopératives d'habitants construites ou en cours de construction sont reconnues pour la qualité environnementale de leurs bâtis (construction passive, en paille...).

Foire Aux Questions

Si plusieurs coopérateurs partent en même temps, que se passe t-il pour la coopérative ?

Dans les statuts, certaines clauses peuvent être prévues pour protéger la coopérative de départs trop rapprochés : on peut interdire que le capital social descende en dessous d'un certain seuil, on peut également instaurer un délai de remboursement des parts sociales en cas de problèmes de trésorerie. La meilleure réponse à cette problématique est en cours de construction : il s'agirait de trouver un produit bancaire adapté, qui permette à la coopérative de se re-endetter à chaque entrée sortie pour être en mesure de rembourser immédiatement le ou les coopérateurs sortants. L'enjeu est alors de pouvoir rééchelonner l'emprunt principal pour éviter un empilement des emprunts. Pour pouvoir remplacer au plus vite le coopérateur sortant, la coopérative doit tenir à jour une liste d'attente avec des ménages désireux de la rejoindre.

Un coopérateur quitte la coopérative, comment est-il remplacé ?

Le remplacement d'un coopérateur s'effectue par agrément, accordé par les coopérateurs, selon les règles qu'ils se sont données dans leurs statuts. Il y a donc un risque de choisir le futur habitant selon des critères subjectifs d'affinités. Les coopératives d'habitants doivent trouver un équilibre entre l'éthique de l'ouverture et la nécessité de faire tenir un projet, donc de rassembler des personnes qui sont en accord sur un ensemble de valeurs. Concernant les logements sociaux au sein de la coopérative les obligations légales d'attribution s'appliquent, notamment s'agissant des plafonds de ressources, toutefois la loi ALUR introduit l'obligation pour le nouveau locataire d'adhérer préalablement à la charte de la coopérative . En Suisse, les coopératives d'habitants ont l'obligation de tenir à jour une liste d'attente et d'étudier les candidatures par ordre d'arrivée. Cette solution pourrait être envisagée afin d'éviter les dérives d'ordre discriminatoire lors du remplacement d'un coopérateur.

Comment se passe la succession ?

Les parts sociales sont nominatives. Nous recommandons que les statuts prévoient qu'un coopérateur ne puisse céder ses parts à un autre coopérateur ou à un tiers qu'avec l'agrément de la coopérative. En cas de succession, l'héritier devra donc être agréé pour intégrer la coopérative. S'il ne souhaite pas devenir coopérateur ou si la coopérative lui refuse l'agrément, les parts lui sont alors remboursées.

Cette question relève d'un choix du groupe.

Dans le cas d'une liquidation de coopérative, qu'advient-il du bâtiment ?

Le bâtiment est alors revendu sur le marché. Une fois les parts sociales remboursées aux coopérateurs et les dettes épurées, l'argent qui reste, appelé

boni de liquidation, ne peut être distribuée entre les coopérateurs. Il doit être reversé à un organisme d'intérêt général ou à une autre coopérative. Ainsi, les coopérateurs n'ont pas d'intérêt financier à revendre le bien immobilier, ce qui est gage de stabilité.

En quoi est-il intéressant de constituer une épargne bloquée ?

L'objectif est de ne pas payer des loyers à perte ad vitam aeternam. Au fil des années, le coopérateur constitue une épargne bloquée qu'il pourra récupérer et réinvestir dans un autre projet s'il décide de quitter la coopérative. Cette épargne se matérialise par des versements mensuels en compte courant d'associé qui représente une créance du coopérateur sur la société coopérative.

Dans le système suisse, les prêts très longs, calqués sur les baux emphytéotiques de 99 ans, permettent de diminuer fortement le prix mensuel du logement. Les loyers bon marché compensent le fait qu'il n'y ait pas de parts acquisitives.

D'où vient le capital initial de la coopérative d'habitants ?

Le capital initial est composé des premières parts sociales qu'achète chaque coopérateur, habitant ou non habitant.

Les autres sources de financement de la coopérative sont :

- Le ou les emprunts contractés par la coopérative auprès d'une banque.
- D'autres sources de financement éventuelles : subventions pour l'investissement écologique, l'innovation sociale, Conventionnement avec des mutuelles ou des caisses de retraite...

Qu'est ce que le coopérateur paie chaque mois ?

Chaque mois, le coopérateur verse une redevance à la coopérative. Celle-ci est composée :

- de parts acquisitives. L'épargne correspond au montant parts acquisitives. Le coopérateur en acquière chaque mois davantage et il les récupère s'il sort de la coopérative.
- d'un loyer.

Le montant du loyer dépend-il de l'apport initial apporté par le coopérateur ?

C'est une possibilité pour permettre les apports hétérogènes par les coopérateurs et inciter ainsi les coopérateurs qui ont des économies à les investir dans le projet. Les différents scénarios imaginés sont les suivants :

- Parts acquises identiques, loyer supérieur pour ceux qui ont apporté moins
- Redevance identique, répartition différenciée entre loyer et part acquise : celui qui a apporté plus au départ a dans sa redevance davantage de parts acquises que celui qui a apporté peu. Ainsi il épargne davantage.
- Redevance et répartition identique, mais une partie des parts des ménages ayant fait un plus gros apport sont à intérêt prioritaire : si la coopérative dégage un bénéfice, elle pourra décider de verser des dividendes à ces parts-là.

Y-a-t-il un moment où l'on ne paie plus de loyer ?

Logiquement, une fois que la coopérative a fini de rembourser son emprunt, le loyer diminue fortement car la coopérative n'a à faire face qu'à des frais de gestion, ainsi qu'aux travaux de rénovation ou d'agrandissement du bâtiment.

Peut-on dévaluer les parts sociales ?

Oui, en cas de perte de valeur du bien immobilier (dégradation, perte de valeur du quartier), une évaluation de l'immeuble permet de la prendre en compte et de la répercuter sur la valeur des parts.

Existe-t-il un exemple de chiffrage de projet ?

Le cas du Village Vertical de Villeurbanne

Exemple chiffrage pour un ménage :

Pour un T3 et l'accès aux espaces collectifs pour un ménage avec des revenus fiscaux inférieurs à 40 000 € :

Le ménage apporte 30 000 €, avec lesquels il achète des parts sociales de la coopérative.

Lorsqu'il partira 10 ans plus tard, il vendra ces parts au nouveau coopérateur et la coopérative acceptera une cession à environ 36 000 € (qui correspond à une inflation de 2% par an).

Chaque mois, le ménage paie une redevance de 730 €, dont 520 € de loyer (possibilité d'allocations logement) et 210 € d'apports en comptes courants + les charges.

Au bout de 10 ans, il a accumulé 27 500 € d'apports en comptes courants (soit 30% de sa redevance). Le délai de récupération de cette somme dépend des capacités financières de la coopérative.

Financement du projet :

Coût de l'opération : 1,9 millions d'€ environ tout compris.

Coût de construction d'environ 1360 € / m² HT

Coût du foncier : 162€/m² SHON en PLS et 212/m² SHON en libre
Prix de sortie : 2300 € TTC /m²
Apport du groupe : XX%

Que faire si mon apport initial couvre la valeur de mon logement ?

La coopérative doit apporter environ 20% en fonds propres afin qu'elle puisse faire un emprunt et que ses mensualités bancaires soient supportables. Ces fonds propres sont constitués grâce aux apports initiaux de chacun des coopérateurs. L'apport initial se fait sous la forme d'achat de parts sociales.

Il se peut qu'un coopérateur ait suffisamment d'argent disponible pour financer intégralement son appartement et le prorata des espaces communs. Une partie de cet argent (par exemple 20%) est alors son apport initial et lui sert à acquérir des parts sociales. Le reste (80% ici) est apporté sous la forme de compte courant d'associé : une sorte de prêt que le coopérateur fait à la coopérative, qui peut être bloqué et ne donne pas forcément droit à des intérêts.

Chaque mois, le coopérateur verse un loyer au prix de marché (sinon, la coopérative est taxé d'acte anormal de gestion). En échange, le compte courant lui est remboursé au fur et à mesure, pour un montant équivalent (hors charges). Il peut également être envisagé que le montant du loyer soit supérieur au remboursement du compte courant : ainsi le coopérateur participe par solidarité aux mensualités d'emprunt de la coopérative.

Le contrat qui définit les modalités du compte courant d'associé peut prévoir des délais de remboursement en cas de départ du coopérateur, afin que celle-ci puisse emprunter la somme due.

Exemple de financement pour le foyer Macron:

Terrain + maison commune = 430 000€ /nombre de foyers (10) = 43 000€

Foyer Macron : 43 000 + prix de sa maison (150 000) = 193 000€

Pour que la coopérative puisse emprunter, elle doit apporter 20% de capital

Apport nécessaire 20% de 193 000 = 38 600€

Son apport équivaut à sa part sociale.

Si les Macron veulent investir plus, ils peuvent prêter à la coopérative suivant un taux d'intérêt fixé entre les deux parties.

Pour les foyers sans apport, un recours aux offices HLM sera peut-être possible (c'est la mairie qui décide)

Pour les foyers avec un apport insuffisant, une solidarité interne peut se mettre en place.

A son départ, 4 cas de figures sont possibles :

- L'apport initial (indexé sur l'inflation) peut être récupéré immédiatement si le coopérateur entrant est en mesure d'acquérir les parts constituant l'apport initial du coopérateur sortant.
- la coopérative possède une trésorerie suffisante pour rembourser le coopérateur sortant;
- D'autres coopérateurs achètent les parts du sortant (logique de finances solidaires);
- le coopérateur sortant garde ses parts et devient ainsi coopérateur non bénéficiaire.

Tout le long de la durée de l'emprunt le foyer paie une redevance composée du :

Loyer : remboursement de l'argent emprunté ($193\ 000 - 38\ 600 = 154\ 400\text{€}$)

+ caisse de solidarité servant en cas de problème de paiement d'un foyer

+ caisse pour réparations

+ charges (taxe foncière / 10 + maison commune)

A la fin de l'emprunt la partie loyer sera supprimée.

En aucun cas, le coopérateur n'acquière de part de l'immobilier. Seule la coopérative est propriétaire et le restera.

Tous les chiffres sont totalement hypothétiques et n'ont aucune valeur réelle.