

MONTAGES DE PROJETS JURIDIQUES ET FINANCIERS

Financement des coopératives : L'exemple de Radical Routes

Description de l'atelier :

Comprendre comment Radical Routes est parvenu à créer et à gérer un fonds bénévolent, pour étudier la possibilité d'un tel fonds en France, qui permettrait aux coopératives d'habitants d'emprunter quand elles auront des parts sociales

à rembourser à un coopérateur sortant, sans demander autant à son remplaçant.

Intervenants : Pete Kirkham, coprésident de la Fédération Habicoop ; Gautier Guérin, Radical Routes ;

RADICAL ROUTES

1. objectif de fournir du logement social et de qualité et non pas un outil financier, un placement dans la pierre.
2. conception et gestion par les habitants.
3. résilience et autonomie dans le long terme (sans forcément d'aides de l'Etat).
4. accessibilité y compris à des gens qui n'ont pas ou peu d'apport.

PAYSAGE DES COOPERATIVES ANGLAISES

Caractéristiques :

- moins de 1 % du parc immobilier
- majorité : années 60-70, quand l'Etat voulait se débarrasser de son parc public social

- donc surtout des grosses coop, qui rachetaient le parc public
- fin des années 70, arrêt du développement
- années 90 : réseau Radical Routes, activistes environnementaux et sociaux, qui trouvent le moyen d'utiliser un statut coop pour vivre en habitat partagé. Le montage leur permettait d'avoir un logement sans trop de ressources en mobilisant les allocations logements individuelles, qui couvraient au moins en partie les frais.

2 différences majeures avec la France :

1. surtout de la réhabilitation, de biens publics ou privés, même si quelques constructions neuves existent aussi. Ex : 20 maisons en paille à Leeds, cf. www.lilac.coop (LILAC = low impac living affordable community).

2. les banques financent jusqu'à 80 % ; remboursements mensuels, à taux variable de 3 à 5 %. Les durées allaient de 15 à 25 ans, maintenant jusqu'à 40 ans. Donc il faut 20 % d'apport.

- la banque peut saisir le bien en cas de non-remboursement (avantage de la réhabilitation : il existe un bien qui peut servir de garantie)
- la coop peut mobiliser aussi des prêts individuels (de particuliers, d'autres coopératives) si elle n'a pas les 20 % (ces apports complémentaires sont appelés loan stock). Loan stock : on rembourse le capital, puis les intérêts à terme, généralement à taux fixe, sur 1 à 25 ans.
- prêter est plus sécurisé que d'acheter des parts. Mais il est aussi possible d'acheter des parts, retirables comme en France.
- les coopératives d'habitants bénéficient de 2 exonérations d'impôts : sur le revenu locatif (payé par les membres) et sur le gain du capital (acquisition par la coop de la part capital de son emprunt).
- tous les membres sont locataires et tous les locataires sont membres
- le prix de rachat des parts est indexé sur un indice pour tenir compte de l'évolution du coût de la vie.
- les coopérateurs acquièrent des parts chaque mois.
- le successeur doit donc avoir de l'argent, un minimum. Ce minimum dépend du logement. Pour le reste, la coopérative réemprunte. C'est la valeur du bien qui garantit, la banque peut re-prêter jusqu'à hauteur cumulée de 80 % du prix initial.
- Radical Routes a créé un fonds capable de prêter 60 000 livres par logement, bientôt plus. Ces sommes contribuent à l'apport initial. Parfois il n'y a qu'un logement car on y vit comme dans une grosse collocation.
- taux fixe de 5 à 6 %. durée : 30-35 ans, souvent.
- garantie : la valeur de chaque logement.

Commenté [Gauthier 1]: Les aides au logement couvrent tous les frais – les business plans à ce jour sont toujours fondaient sur cette base même si c'est de plus en plus difficile à cause du prix de l'immobilier..

FINANCEMENT DES COOPERATIVES

Radical Routes est une coopérative qui intervient essentiellement dans le champ de l'habitat. Elle assure le financement, l'accompagnement, le support de projets, et communique sur les avantages de ce modèle;

Les membres de Radical Routes payent une livre pour devenir membre (une livre = une part) ainsi qu'une contribution annuelle qui permet de financer les activités des groupes de travail : entre 10 et 16 livres par trimestre et par habitant, ou entre 10 et 16 par employés ou 40 livre par « social center » (un bar...).

Pour financer ce genre de coopératives, une fédération de coopérative a été créée. Les biens construits par ces coopératives seront soit en indivision entre la fédération et la coopérative locale, soit ce sera la fédération qui les détient complètement, la coopérative lui payant un loyer. Cela créé un fond de financement qui a permis de créer une cinquantaine de coopératives.