

MONTAGE DE PROJETS JURIDIQUE ET FINANCIER

Forum juridique et financier des coopératives

Description de l'atelier :

Comment faire pour choisir entre SCIA et Coopérative d'Habitants ?
Quels sont les avantages de la Coopérative d'Habitants ?
Objectif de non spéculation : quel statut pour le garantir ?

Intervenants : Thomas Berthet, Habicoop FFCH

Rapporteur : Audrey Loeber, le Moulin des Cultures

NB : le forum se déroule sous forme de questions/réponses avec les participants

INTRODUCTION

Exemple d'une participante qui fait partie d'un projet de Coopérative :

Le groupe est hétérogène en âges (de 5 à 74 ans), et hétérogène au niveau des capacités financières.

Première idée quand ils ont commencé à réfléchir ensemble : que chacun apporte sa part, et que chaque part soit du même montant pour être égalitaires → SCIA pour constituer le projet.

Mais il est apparu très vite qu'un jeune de 25 ans ne pourrait pas apporter autant que les retraités de 70 ans déjà propriétaires d'une maison. Le groupe a finalement opté pour le statut Coopératif, qui permet des apports financiers extrêmement différents (en l'occurrence, de 400 € à 120 000 €). C'est le seul statut qui permette cela.

IL EXISTE 2 TYPES DE COOPERATIVES

Les vrais Coopératives d'Habitants telles que créées par la loi ALUR mais pour lesquelles il manque un décret d'application et un prêt « logement social » adapté ;

Les Coopératives qui sont de fait « d'habitants », mais qui officiellement sont des Coopératives sans statut particulier issues de la loi de 1947 sur la coopération (ex : *Abricoop, le Village Vertical, Chamarel*), et qui ne se réfèrent pas à la loi ALUR (développé plus loin).

SCIA / COOPERATIVE D'HABITANTS

Il y a une vraie grosse différence entre SCIA et Coopérative d'Habitants : l'attribution ou non d'un lot de parts, correspondant à un logement précis.

SCIA : on détient des parts comme dans une Coopérative, mais ces parts correspondent à un lot, un logement précis. C'est une société civile (de personnes), elle ne peut pas solliciter le Prêt Locatif Social (PLS). On est proche de la propriété individuelle. On peut la dissoudre pour attribuer les logements en pleine propriété aux personnes. Si on ne la dissout pas, on peut rester en propriété collective, et chacun reste propriétaire de parts ...

Coopérative d'habitants : on est propriétaire de parts sociales et locataire (ou détenteur d'un droit de jouissance pour les coop loi ALUR). La part sociale n'est pas liée au logement et à sa surface. On peut choisir entre un statut de société commerciale et de société civile. Le statut de société civile n'est pas avantageux car on ne peut pas solliciter le PLS. Pour le moment, les projets sont constitués en SAS car les statuts sont très souples.

La gouvernance est libre : la présidence peut être confiée à une personne physique ... ou morale (par exemple une association, qui elle peut être sans présidence). Une assemblée des habitants et/ou un comité de gestion peuvent délibérer. La présidence peut aussi n'être qu'administrative, avec dans les faits, un comité de coordination tournant dont les membres émanent de commissions thématiques ... Tout dépend comment on s'organise en dehors des statuts.

Responsabilité

Les membres d'une SCI sont en responsabilité illimitée, ils sont responsables des dettes y compris sur leurs deniers personnels. C'est dangereux en particulier pendant la phase de travaux. Pour cela, la SAS est préférable.

La Coopérative ALUR résoudra ce problème car la loi prévoit une responsabilité limitée pour les Coopératives d'Habitants y compris si elles sont en SCI.

Société civile coopérative de construction (SCCC)

Son objectif est de construire, c'est donc une société éphémère.

En SCCC et en SCIA, les emprunts sont individuels. Le fonctionnement est coopératif jusqu'au remboursement de l'emprunt. Ensuite, normalement, chacun bascule en pleine propriété. Avant que la Coopérative d'Habitants redevienne possible en France, des groupes ont choisi de se constituer en

SCCC et de ne jamais la dissoudre pour rester en propriété collective. Mais il suffirait qu'un habitant réclame la propriété de son appartement et il y aurait droit.

Un des principes fondamentaux de la Coopérative est la lucrativité limitée. Or, les parts de SCCC sont cessibles à prix libres. On vise donc bien la propriété in fine...

La coopérative est un choix de société, avec des principes forts :

- L'emprunt est collectif
- 1 personne = 1 voix, indépendamment du nombre de parts détenues
- Non spéculation : ce que l'on paye n'est pas lié au prix du marché, mais au prix de revient. On détient des parts sociales et on paye une redevance mensuelle.
- Principe de solidarité des membres qui est sécurisant
- Principe de responsabilité
-
- Principe d'éducation pour que chacun s'approprie les enjeux économiques et sociaux
- Transparence dans la gestion
- Rapport différent à la propriété : pas de propriété individuelle ; la maîtrise définitive des prix des parts sociales et des redevances permet d'assurer la mixité sociale sur la durée.
- C'est le seul montage juridique qui pérennise systématiquement le projet, car la coopérative a la main sur les entrées/sorties : c'est elle qui va émettre de nouvelles parts sociales pour un nouveau ménage et qui va avec cet argent rembourser les parts du ménage qui s'en va, ou aux héritiers de celui qui est décédé. Elle choisit ceux qui vont rejoindre le projet collectif.

L'exemple d'Abricoop concernant les apports :

Les apports peuvent se faire entièrement en parts sociales dans l'idéal. Mais compte tenu des moyens inégalement répartis, les habitants peuvent apporter jusqu'à 20 % du prix de revient de leur logement en parts sociales. S'ils peuvent le faire, ils doivent le faire.

S'ils ne peuvent pas, ils ne sont pas exclus du projet, mais cela signifie que les autres habitants doivent compenser, et apporter plus de 20 %. Sous forme de parts, cela mettrait en danger la coop, car le capital doit légalement pouvoir être remboursé rapidement à quelqu'un qui s'en va.

Pour minimiser les risques, (en attendant que la Fédération Habicoop ait créé un fonds qui permettra de faire autrement) ce qui dépasse des 20 % est prêté à la Coopérative sur un compte courant d'associé (CCA) bloqué jusqu'à ce que la Coopérative puisse rembourser. Le successeur doit avoir 20 % lui aussi, ou acheter au moins autant de parts qu'en a celui qui s'en va.

Quand on a un petit apport, est-ce qu'on peut rattraper petit à petit par les mensualités ?

C'est possible, mais si tous les habitants finissent par détenir un capital élevé, il faut trouver des successeurs qui peuvent apporter autant. Cela verrouille les entrées/sorties. Au contraire, si quelqu'un

qui a mis seulement 400 € ou 1 000 € s'en va, on reste ouvert à de nouveaux habitants qui n'ont pas forcément beaucoup de capital. C'est un choix à faire.

Autre avantage, le bâtiment appartient à une seule entité : la Coopérative.

On peut faire évoluer les espaces (les espaces communs peuvent être des zones d'expansion des petits appartements, on peut inter-changer les appartements, etc...) sans avoir besoin de faire de coûteuses démarches (notaire, impôts...). Il suffit de changer sa déclaration de surface d'habitation pour la taxe d'habitation. Attention cependant : un espace financé en PLS doit rester occupé par quelqu'un qui rentre dans les critères du PLS...

Le prêt social de location accession (PSLA)

Il ne peut pas être attribué à une coopérative puisqu'on n'est pas dans de l'accession individuelle à la propriété.

Tout est soit coopérative d'habitants, soit SCIA :

Il n'est pas possible d'avoir les appartements en propriété individuelle ou assimilée, et les seuls espaces communs en Coopérative d'habitants.

Ressources téléchargeables sur les sites habicoop.fr et entreprises.coop :

- La Charte Habicoop
- Les principes coopératifs

Quels statuts non spéculatifs ?

Il y en a plusieurs :

- La propriété classique dans une ville qui encadre les loyers, mais ça n'existe pour l'instant pas en France. Certaines villes aimeraient l'expérimenter à nouveau...
- Le logement locatif social, où le prix est encadré
- La Coopérative d'Habitants
- L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) : un organisme est propriétaire du sol à demeure, les habitants sont propriétaires de leur logement. Ils ont l'usufruit : c'est le droit réel immobilier. Il y a démembrement de la propriété entre le sol (nue-propriété) et bâti (usufruit). L'usufruit confère un droit complet : on a le droit de sous-louer, de faire des travaux, ... comme si on était propriétaire. Le droit réel immobilier est conféré au travers de la signature d'un Bail Réel Solidaire (BRS) avec l'OFS. On a des droits sur le bâti, mais les prix de cession sont encadrés et l'accès réservé à des ménages sous plafond de ressources. Ce modèle est inspiré des Community Land Trust aux Etats-Unis.

Les OFS sont créés par des acteurs institutionnels (métropole, organisme HLM...).

Est-ce qu'un OFS peut racheter le sol d'un projet déjà entamé ? Si un projet a pu acheter un terrain, même si les travaux ne sont pas commencés, cela veut dire qu'il peut lui-même financer, donc a priori non. Ensuite cela dépend des volontés des politiques locales...

- Le statut associatif utilisé pour de l'habitat participatif : Il y a plusieurs cas en France, surtout au niveau rural (mais aussi l'association Œkoumène à Brest). Il n'y a pas de parts sociales mais des adhésions. La sortie est facile, il suffit de ne plus renouveler son adhésion. Du coup, il y a des montages, comme à Brest, avec une association et une société non coopérative, où l'association a un droit de véto pour refuser les cessions avec plus-values.

Est-ce qu'un étranger peut avoir des parts dans une Coopérative d'habitants ?

Oui, un étranger qui a un titre de séjour en France peut être associé, et même devenir président de la société (au moins s'il est européen).

En pratique, une Coopérative ne demande généralement pas son titre de séjour à une personne avant de signer un bail ou un contrat coopératif ...

Quand créer la Coopérative ?

Souvent, il y a d'abord création d'une association qui a pour objectif de créer une Coopérative d'Habitants. L'association peut signer un compromis de vente ou une convention avec un organisme HLM en prévoyant une clause de substitution de l'association par une Coopérative à naître. Ensuite, il faut pouvoir déposer rapidement les statuts car c'est la Coopérative qui doit signer l'acte de vente. L'association permet donc de gagner un peu de temps. Si c'est l'association qui achète, il y aura des démarches devant notaire et des frais de mutation à payer revente à la coopérative, ou alors il faudra transformer l'association en société coopérative...

Les statuts de Coopérative sont indigestes donc longs à s'approprier. Il faut s'y préparer et s'y prendre le plus tôt possible pour pouvoir, dans l'idéal, signer le compromis de vente avec la Coopérative.

Pour être prêt à acheter, il faut capitaliser. Cela peut être fait au moment du compromis.

Est-ce qu'on peut avoir de l'épargne solidaire de financeurs non habitants ?

En Coopérative d'Habitants, on peut avoir plusieurs types de parts sociales :

Parts A : ce sont les parts des habitants, ils ont un droit de vote fort.

Exemple d'Abricoop : part sociale à 100 €

Exemple Chamarel : 80 % des droits de votes reviennent aux parts A

Parts B : non habitants, ont le droit de vote dans une certaine limite. Les parts ne rapportent pas d'intérêts.

Parts C : non habitants, pas de droit de vote mais intérêt prioritaire. Les parts peuvent donner droit à rémunération.

Quand on a des parts sociales (si on a ou a eu au moins 5 % du capital), on peut ouvrir un compte courant d'associé (CCA). Les CCA sont un prêt que les associés font à la Coopérative et qui peut être rémunéré. Cela ouvre à des possibilités d'épargne solidaire. La limite est qu'il faut pouvoir rembourser l'épargnant qui part. C'est le risque. Il faut alors trouver quelqu'un d'autre pour le remplacer si la coop n'a pas les fonds nécessaires, ou opter pour un CCA bloqué, moins motivant.

C'est un contrat libre par personne, on peut intégrer les éléments que l'on veut (en respectant tout de même quelques critères...), y compris une rémunération ou décider de bloquer le CCA pendant une certaine durée.

Exemple : *Ecoravie* (Drôme) est financée avec beaucoup d'épargne solidaire.

Définition de la notion de bien commun ? Comment ça se passe en pratique ?

Le bien s'appartient à lui-même à long terme : il y a décorrélation définitive entre la valeur du bien et le capital de la coopérative.

Deux sortes de Coopératives :

- **Coopérative locative** : cf. *Ecoravie* ou les Coopératives Suisses

En Suisse :

- j'achète une part sociale et on me loue un logement à très bas prix car le sol appartient à l'Etat...
- ... et parce qu'une coop suisse emprunte sur 90 ans à une banque : le bien est payé sur plusieurs générations. Personne ne va payer, au travers de ses loyers, 100 % du prix du bien.
- Le taux d'intérêt est très faible.
- Il y a un réseau de solidarité entre Coopératives qui contribue à hauteur de 15% au financement des nouvelles Coopératives.
- Il n'y a part de fraction acquisitive (= épargne) dans le loyer.

A *Ecoravie*, le terrain est peu cher et il y a beaucoup d'auto-construction, ce qui limite les coûts et permet de faire un loyer bas.

- **Coopérative à capitalisation** : je veux détenir à terme, en parts sociales, le prix de revient de mon appartement. Ça ne peut pas être plus, sinon cela devient spéculatif.

En France, on ne peut pas encore acheter chaque mois des parts sociales au travers de la redevance. Car si on veut le faire, il faut pouvoir rembourser rapidement l'ensemble des parts sociales de celui qui part. Le montant peut être très élevé après plusieurs années. Il faut donc que celui qui vient ait le même apport.

En Angleterre : il est possible de recharger le prêt car l'immeuble sert de garantie. Sous réserve de vérification, cela semble difficile en France.

Les statuts sociaux des habitants

Il est possible d'inclure et de mélanger différents statuts sociaux parmi les habitants.

Trois types de prêts sociaux :

PLS (Prêt Locatif Social) : une Coopérative peut demander un agrément si le territoire le permet (en zone tendue).

PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : réservé aux organismes HLM.

PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : réservé aux organismes HLM.

Si on veut financer des logements avec les prêts PLUS et PLAI, il faut que l'usufruit (pas forcément la nue-propriété) soit entre les mains d'un organisme HLM (exemple du Village Vertical à Villeurbanne : une coop HLM les finance, puis les loue à une association d'aide au logement, qui les loue aux habitants).

Exemple d'Abricoop : la coop a seulement demandé un agrément PLS, mais il y a des loyers très bas car il y a de la solidarité interne (ceux qui gagnent plus payent plus).

L'apport en industrie : valorisation de l'auto-construction / auto-réhabilitation avec du travail qui donnerait droit à du capital

Ce n'est pas de l'apport en argent, c'est de l'apport en travail : le travail est transformé en valorisation financière. Cela existe en droit français, mais cela donne droit à des parts sociales qui ne sont ni cessibles, ni transmissibles. Elles donnent simplement un droit de vote et une rémunération s'il y a des intérêts versés.

La loi ALUR reconnaît pour les coopératives d'habitants l'égalité entre le travail et le capital.

Mais les professionnels de la construction font du lobbying auprès du gouvernement pour ne pas que cela devienne possible.

Ils ont prétexté des problèmes d'assurances (responsabilité civile et décennale) qui ne seraient pas mobilisables pour des gens qui auraient fait de l'auto-construction.

Habicoop a interpellé le Ministère pour établir si cet argument tient et, si oui, comment résoudre le problème. Paul Delduc (DGALN venu la veille aux RNHP), en réponse, a évoqué « une base légale un peu faible », ce qui laisse redouter un enlisement... Pas de dénouement prochain en tout cas.

Précisions : il y a une obligation en France d'avoir une assurance dommage ouvrage et un bureau de contrôle pour ce qui est assujéti à la garantie décennale (gros œuvre...). Pour le second œuvre et finitions hors décennale, il n'y a légalement aucun problème d'assurances.

Exemple d'une participante architecte : elle a construit sa maison, mais n'a pas pu obtenir l'assurance dommage ouvrage car elle était partie prenante.

Un autre problème pourrait freiner certains représentants de l'Etat : quelqu'un qui dédie du temps à l'auto-construction en étant au chômage ou au RSA ne devrait pas toucher ces revenus publics sans chercher un emploi !

On ne peut pas s'engager à rembourser vite les parts sociales à quelqu'un qui s'en va si on ne demande pas autant au successeur. Comment s'en sort-on ?

Exemple d'Abricoop : il y a 15 % de fraction acquisitive dans la redevance mensuelle, et 85 % de fraction locative (= loyer : cette somme ne sera jamais récupérée). Les 15 % sont une épargne, mais ce ne sont pas des parts sociales, justement pour que la coopérative ne soit pas obligée de rembourser immédiatement cette somme en cas de départ alors qu'elle n'a pas le nécessaire en caisse. Cette fraction acquisitive alimente un Compte Courant Associé (CCA) bloqué. C'est une épargne que la Coopérative devra rembourser, mais quand elle le pourra. Sinon il y a gentrification : on est obligés de trouver quelqu'un d'assez riche pour remplacer celui qui part, cela ne correspond pas au projet coopératif (surtout pour occuper des logements souvent sociaux !).

Pour pallier à cette problématique, Habicoop cherche à créer un fond national où toutes les provisions des Coopératives d'Habitants seraient mutualisées, plus une part de l'épargne des sympathisants. Puisque la Coopérative rembourse plus au ménage sortant que l'entrant n'apporte : il faut emprunter la différence à une banque si on veut pouvoir rembourser. La banque va accepter de prêter s'il y a un garant. La Coopérative d'Habitants pourra par exemple demander au fond national de garantir cet emprunt. Voire même, le fonds pourrait prêter directement s'il est suffisant.

Chaque Coopérative peut fixer le pourcentage de fraction acquisitive qui lui convient

Si quelqu'un apporte une grosse somme dès le départ (200 000 € par exemple), l'équivalent de 20 % de la valeur de son appartement sera du capital, le reste sera comptabilisé en CCA. Ces CCA peuvent être rémunérés pour motiver les gens à mettre de l'argent dans la Coopérative. Comme ils sont rémunérés, ils coûtent à la Coopérative et sont remboursés en premier.

Les contrats qui concernent les CCA sont encadrés (cf. par exemple : <https://www.dalloz-avocats.fr/documentation/Document?id=DZ/OASIS/000221>). Dans la limite de ces contraintes et de l'accord des deux parties, on peut mettre ce qu'on veut dans les contrats. Ils sont signés sous seing privé et non devant notaire. La rémunération n'est pas obligatoire. S'il y a rémunération, on fixe le montant que l'on souhaite.

De quoi dépend le montant des redevances ?

Cela dépend du statut du logement :

- Logement PLAI ou PLUS financé par un bailleur social
- Logement PLS financé par la Coopérative
- Logement intermédiaire (par exemple sur une ZAC où l'aménageur vend la charge foncière à un montant intermédiaire entre le social et le libre)
- Logement à loyer libre

La redevance peut, au choix de chaque Coopérative, tenir compte d'un coefficient de structure selon la surface de chaque logement, de l'orientation, l'étage...).

Si on habite un logement social (PLS) et que les revenus s'améliorent : on doit chaque année déclarer son revenu fiscal de référence à la Coopérative qui, comme elle est le bailleur social, a l'obligation légale de facturer un surloyer en cas de dépassement de plafond. On n'a pas le droit de garder dans un logement social au prix du social des personnes dont les revenus ont dépassé le plafond.

En PLS, on paye un loyer lié à un bail locatif, et non une redevance liée à un contrat coopératif.

En Coopérative loi ALUR, on n'est ni propriétaire, ni locataire : on a la jouissance de son logement. Le document signé pour avoir la jouissance de son logement est un contrat coopératif (pas un acte de vente, ni un bail locatif).

Un juriste parisien aurait trouvé un moyen de pouvoir mobiliser un PLS et d'avoir les APL pour de l'attribution en jouissance (ce qui ne devrait être le cas que pour de la location). Habicoop a demandé au Ministère d'étudier un nouveau prêt, une variante du PLS, qui serait mobilisable pour la jouissance coopérative. La réponse de la veille a été positive : Paul Delduc a considéré que c'était dans l'esprit du dispositif. A suivre...

Quel statut choisir pour monter une Coopérative ?

La **SAS** est le statut le plus souple.

La **SCIC** (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) est une innovation des années 2000. C'est une Coopérative à sociétariat multiple. Elle peut rassembler différentes natures de coopérateurs (au moins deux « collègues » différents) : salariés, collectivités locales, producteurs, consommateurs... (par exemple : Enercoop). Ce statut n'a pas d'intérêt si on ne fait que de l'habitat. S'il y a plusieurs activités dont de l'habitat, une SCIC peut être propriétaire et louer un terrain à une Coopérative d'Habitants qui a un autre statut.

On doit définir ce qu'est une SCIC en lui choisissant un statut commercial : SA, SAS, SARL,

Exemple de la Maison Oasis à Lorgues qui est une SCIC SAS Coopérative d'habitants loi ALUR.

Une SCIC n'a plus l'obligation d'avoir un salarié (ce qui était le cas avant).

Toutes les Coopératives sont soumises à l'**obligation de révision coopérative** tous les 3 ou 5 ans (selon la famille de Coopératives). Un réviseur professionnel ayant un agrément va vérifier si la société est bien gérée. C'est un filet de sécurité pour les membres et pour le mouvement. Le cahier des charges de la révision n'est pas le même pour une coopérative agricole, une banque coopérative, une coopérative d'habitants, etc... il est adapté à chaque catégorie.

Quand on est une SCIC et une Coopérative d'Habitants (loi ALUR), on doit avoir un réviseur agréé pour réviser les SCIC... et un réviseur agréé pour réviser les Coopératives d'Habitants ! Eviter d'être en SCIC est donc sans doute plus simple...

Qui sont les réviseurs ?

Ce sont des professionnels qui ont demandé un agrément. Par exemple des salariés de structures régionales, comme un salarié d'union régionale de SCOP, qui peut réviser une SCOP sous réserve qu'il n'en soit pas l'accompagnateur régulier.

On peut en trouver la liste sur le site de « Coop FR ».

Il est possible de se monter en **SCI Coopérative loi ALUR** si on n'a pas besoin d'emprunter, si on n'a pas de besoin de PLS. Mais il y aura l'obligation d'avoir un gérant (personne physique).

Quelle est la différence entre Coopérative loi 1947 et Coopérative loi ALUR ?

Coopérative loi 1947 : C'est une société coopérative qui respecte les obligations légales de toutes les coopératives. L'objet social est rédigé pour être celui d'une coopérative d'habitants : loger les membres et leur fournir la jouissance d'espaces communs.

Exemples de Coopératives loi 1947 : le Village Vertical, Chmarel, Abricoop...

Lorsqu'on quitte la coopérative, on revend ses parts sociales au prix ou on les a achetées.

En Coopérative loi ALUR : Les parts sociales sont revalorisables selon l'indice de référence des loyers, quand une personne s'en va : l'indice de référence des loyers, c'est schématiquement « l'inflation moins la spéculation ».

Pour le moment, pas de possibilité de financement en PLS. Sauf si le montage trouvé par le juriste parisien dont il a été question plus tôt fonctionne.

Il y a un décret de la loi qui n'a pas encore été publié (celui sur les apports en industrie), il s'agit de celui qui concerne la valorisation en industrie. Les autres sont appliqués.

Les Coopératives loi ALUR existantes :

- La Maison Oasis à Lorgues dans le Var (un des coopérateurs détient le bien et l'apporte à la Coopérative – 7 ménages)
- Utop à Paris (en projet, accompagnée par la Coop HLM Coop Immo)

Est-ce qu'on peut passer d'un statut loi 1947 à un statut loi ALUR ? Oui... sauf si on est en train de rembourser un PLS !

On peut avoir une **activité économique avec des tiers non associés** (location de logements, location de la salle commune, vente de légumes, ...), dans la limite de 20 % du chiffre d'affaire ou de 6 % du capital social. S'il y a une grosse activité annexe, mieux vaut avoir une SCIC pour gérer la partie commerciale (ou bien plusieurs autres structures selon les besoins).

La Garantie Financière (GF)

Avec la loi ALUR, les Coopératives d'Habitants doivent avoir une Garantie Financière, qui concerne l'achèvement des travaux. C'est une assurance qui atteste que, même en cas de défaillance du groupe ou d'une entreprise, les travaux pourront être finis. Le garant va être sollicité pour financer la fin des travaux. Il ne s'agit pas de la garantie de l'emprunt bancaire.

Si la Coopérative confie la réalisation de son immeuble à un promoteur (organisme HLM par exemple), celui-ci accède facilement à une garantie d'achèvement des travaux.

Si on est en autopromotion, ne pas choisir le statut loi ALUR : on ne trouvera pas de garant pour apporter la GF. C'est un problème qui n'est encore pas du tout réglé. Il vaut mieux choisir le statut de

Coopérative loi 1947 : la banque n'est pas sensée imposer de garantie, mais il faudra bien expliquer la différence entre loi 1947 et loi ALUR pour qu'elle accepte de s'en passer...

Prix des redevances

On peut choisir de faire de la solidarité interne.

Il peut y avoir des effets de seuil : si je gagne 1 € de plus que le plafond de revenu me donnant droit à un logement PLS, je suis dans la catégorie supérieure et le montant de loyer sera plus élevé. A Abricoop, le choix a été fait de lisser la courbe des redevances selon les plafonds de revenus pour éviter les effets de seuil : un ménage paye un prix par m² qui dépend de son quotient familial. Si la situation financière d'un ménage s'améliore, il va payer un loyer plus élevé.

Problème : si trois habitants perdent leur emploi la même année, les autres habitants devraient compenser alors que leurs revenus n'ont pas bougé ? Débat en cours...

Solution possible : il peut y avoir mise à jour des loyers à la hausse, mais pas à la baisse, avec création d'une provision de solidarité au niveau de la Coopérative pour faire face aux difficultés...

Montant des apports

Si un ménage a des revenus et une composition familiale le rendant éligible à un logement financé en PLS, la loi ne prévoit pas que le bailleur (ici la coopérative d'habitants) doive lui demander quel est son patrimoine. Cela dépend uniquement du montant de ses revenus. Il peut donc mettre l'apport qu'il souhaite dans la Coopérative.

Il peut donc y avoir un principe de double solidarité : sur les apports et sur les revenus.

Ceux qui apportent beaucoup vont avoir une partie placée sur un CCA rémunéré. Ils n'auront pas de baisse directe de leur redevance, mais c'est tout comme : ils payent une redevance et sont par ailleurs remboursés de l'argent qu'ils ont prêté à la Coopérative. Ce remboursement rémunéré rentre dans le revenu imposable.

Ce qu'on paye chaque mois est seulement lié au revenu. On ne fait pas de lien entre apport et redevance.

Retrait / transmission

Si un logement financé en PLS se libère, il doit être réattribué à ménage lui-même sous le plafond de ressources PLS.

En cas de départ, il y a un préavis d'1 ou 3 mois (selon la zone), et il faut trouver un successeur pour que la Coopérative puisse rembourser l'apport de celui qui part. Mais la Coopérative ne va pas agréer n'importe qui, la personne doit rentrer dans ce mode de fonctionnement. Il est donc souhaitable d'avoir une liste d'attente de personnes intéressées.

En cas de décès, les ayants-droit héritent des parts sociales, mais pas du droit d'habiter. Le bail ou le contrat coopératif est cassé par le décès. S'ils veulent habiter le logement, ils doivent être cooptés par

la Coopérative. S'ils ne veulent pas habiter le logement, le délai de remboursement de leurs parts est encadré par la loi : 2 ans maximum.

Il n'est pas possible de faire un don à la Coopérative, qui est une société. On peut contourner cet obstacle en passant par un don à association ou à fondation. Attention, on n'a pas le droit de déshériter ses enfants.

Le Compte Courant Associé est bloqué jusqu'à ce que la Coopérative d'Habitants puisse rembourser.

Amortissement

Au niveau trésorerie : La Coopérative paye ses prêts, impôts, travaux , etc. avec l'argent de ses associés.

Trois provisions doivent être alimentées :

- Provision pour gros entretiens (travaux)
- Provision pour vacance et impayés
- Provision pour variation de taux (en PLS, l'emprunt est à taux variable : par ex. 1,11 % fixe + le taux du livret A) : le mieux est de provisionner plus quand le taux est bas, en prévision d'une éventuelle hausse, d'autant qu'on n'a pas le droit d'augmenter les loyers plus que l'indice de référence des loyers. Si le livret A augmente plus que cet indice et qu'il n'y a pas de provision, la Coopérative peut se retrouver en difficultés financières.

Au niveau comptable, c'est une règle, il faut intégrer l'usure de l'immeuble. D'une année sur l'autre, le bâti perd de la valeur et l'actif de la société (= la valeur du patrimoine qu'elle détient) diminue.

Même si au niveau trésorerie la société est positive et arrive à payer ce qu'elle doit, elle cumule du déficit à cause de l'amortissement comptable. Ce déficit est reporté chaque année sur l'année suivante. Quand la Coopérative rembourse ses emprunts, elle paye de moins en moins d'intérêts et rembourse de plus en plus de capital, ce qui améliore sa situation comptable et finit par compenser l'amortissement.

On reste donc longtemps en déficit. Cela fait qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à payer. Mais il ne faut pas descendre trop bas : si le déficit cumulé tombe plus bas que la moitié des capitaux propres, la société peut être mise en liquidation judiciaire sur demande d'un tiers (banque, coopérateur, juge ...). Si on atteint ce point, on n'a pas le droit de le cacher : on doit convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si on continue ou si on liquide.

C'est en tenant compte de l'amortissement qu'on va décider du montant de la fraction acquisitive de la redevance : si elle est trop forte, on va cumuler des dettes. A Abricoop, elle est basse (15 % de la redevance, donc 85 % de loyer) à cause de cela. Elle pourra être revue à la hausse après quelques années de fonctionnement si l'état de la comptabilité le permet.

Le plus juste serait que la part acquisitive corresponde à la part de remboursement de capital du prêt bancaire : c'est une richesse que la Coopérative accumule ; une fois qu'elle a fini de le rembourser elle l'a dans son patrimoine, il n'y a pas de raison pour que ses coopérateurs n'aient pas leur juste fraction dans les poches.

Acquisition progressive : il y a un plafond

Il ne faut pas que ce que j'acquiers en cumulé sur mon Compte Courant d'Associé, en plus des parts sociales déjà apportées, ne dépasse le prix de revient de mon appartement. Sinon cela devient spéculatif.

On a le droit de renoncer à sa part acquisitive et de payer une redevance entièrement à fond perdu si on le souhaite (dans la limite où le loyer ne dépasse pas le plafond de loyer d'un logement aidé).

Quel est le rôle d'un organisme HLM dans un tel projet ?

Un organisme HLM peut servir de promoteur. C'est très précieux pour la Garantie Financière d'Achèvement, pour l'expertise, pour l'encadrement des entreprises pendant les travaux. On n'a pas les contraintes de l'auto-promotion (beaucoup de travail pour réaliser le projet, risques, assurances, ...).

Le promoteur paye le sol, les entreprises, l'architecte, les impôts, le notaire, puis il vend l'immeuble à la Coopérative. C'est le cas pour Abricoop.

Ou bien la Coopérative achète le sol et confie la mission de promoteur à l'organisme HLM, à travers un Contrat de Promotion Immobilière (CPI). Le promoteur prend les risques, va chercher la garantie financière d'achèvement, paye et gère les entreprises... La Coopérative d'Habitants reste maître d'ouvrage, les habitants ont plus de pouvoir. C'est le cas de Mas Coop près de Toulouse, et du Village Vertical à Villeurbanne.

Pour cela, il faut qu'il n'y ait pas plus de 10 % d'appartements en loyers libres.

Le bailleur social est également un expert technique, il crédibilise le projet auprès des partenaires et collectivités. Il rend plus facile de faire garantir l'emprunt PLS.

Il peut être repreneur en cas de défaillance de la Coopérative en phase de conception. Dans ce cas, il faut prévoir des plans qui respectent les contraintes obligatoires pour les bailleurs sociaux (règles de prix, surfaces, ...), pour qu'il puisse ensuite si nécessaire reprendre l'immeuble et proposer les appartements comme logements sociaux.

Exemple d'Abricoop : les espaces communs devaient être facilement transformables en appartements. Il y a un T6 en duplex qui devait pouvoir être réaménagé autrement.

L'organisme peut également financer des logements plus sociaux (PLAI et PLUS) et en avoir l'usufruit.

A Abricoop, l'emprunt s'est fait uniquement en Prêt Locatif Social. Les 20 % d'apports de tous les associés ont permis d'autofinancer les appartements à loyers libres. Il n'y a pas eu besoin de faire d'emprunt libre, ni de trouver des garants, ce qui peut être difficile. La Métropole de Toulouse a apporté sa garantie pour l'emprunt PLS.

Certains groupes (Abricoop, Chamarel) ont pu obtenir un prêt à taux zéro de la Sécurité Sociale : la CARSAT a prêté jusqu'à 50 % de la valeur travaux des logements destinés à des retraités. Rien d'automatique, cela dépend de la région et du moment où on demande ...

Emprunts et garanties

Il n'y a pas d'emprunts individuels en Coopérative. C'est la Coopérative qui emprunte. La banque va demander une garantie de la collectivité ou une hypothèque. La garantie de la collectivité se fait sur les logements PLS, dans les zones où de tels logements sont prévus. La collectivité peut demander un contre-garant (un bailleur social par exemple). Le Département peut être garant.

Puisque c'est la société qui emprunte, il n'y a pas d'assurance individuelle qui garantisse le remboursement du prêt en cas de décès comme dans un prêt individuel. C'est à la Coopérative de trouver une garantie qui interviendra en cas de défaillance.

Limite basse des loyers

Cette question se posera quand les emprunts auront été remboursés et que les Coopératives pourront proposer des loyers bas à leurs habitants. En Angleterre c'est déjà le cas : les loyers post-remboursement permettent que chaque coopérative contribue au mouvement global par la mobilisation des moyens financiers de ses habitants. Il faut tout de même y penser à l'avance pour trouver des solutions novatrices qui demanderont du temps de mise en place.

Pour le moment, il n'est pas évident d'engager aujourd'hui des réflexions sur les contrats qui concerneront les coopérateurs qui seront là dans 30 ans. Il est possible par contre de réfléchir en termes de culture et d'éthique du mouvement, ainsi qu'à la structuration d'une Fédération qui collecterait un fonds pour aider à l'achat de foncier pour de nouvelles coopératives, à la garantie d'emprunts, etc...

Organisme de Foncier Solidaire

C'est une collectivité ou un organisme HLM, qui peut créer un OFS. On ne va pas le faire en tant qu'habitants. C'est une initiative institutionnelle. Pour pouvoir fonctionner avec un OFS, il faut que tous les habitants soient sous plafond PLS.

Exemple de Rennes : la ville est propriétaire de terrains déjà amortis qu'elle peut se permettre de louer à tarif très bas : 1 € le m².