



Etude juridique coopératives d'habitants et prêts locatifs sociaux.  
4 janvier 2021

## ETUDE JURIDIQUE : COMPATIBILITE DES MONTAGES D'HABITATS COOPERATIFS DE TYPE ANTE-ALUR OU ALUR AVEC LES TEXTES APPLICABLES AUX PRETS LOCATIFS SOCIAUX

Tél : 04.67.12.36.70 / Fax : 04.67.12.36.74 / [contact@lexiateam-avocats.com](mailto:contact@lexiateam-avocats.com) / [www.lexiateam-avocats.com](http://www.lexiateam-avocats.com)  
Le Phidias - 183 Avenue Henri Becquerel - 34000 MONTPELLIER/ 222, Boulevard Saint Germain 75007 PARIS/ Boulevard Saint Michel, 11 - Etterbeek - BRUXELLES 1040

LEXIATEAM Société d'Avocats, Société d'exercice libéral à responsabilité limitée au capital de 30 000€ - RCS MONTPELLIER 752 681 452

Membre du réseau européen Avocap

## PLAN DE L'ETUDE

### Table des matières

<b>1. Problématique – contexte</b> .....	<b>3</b>
1.1. Questions soulevées par la Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et du Paysage (DHUP) en 2020 .....	3
1.2. Questions soulevées par la Métropole de Montpellier en 2017 .....	4
1.3. La société coopérative d'habitants : subsistance d'une dualité de régimes juridiques.....	4
1° La Coopérative ANTE ALUR (loi n°41- 1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération).....	5
2° La coopérative d'habitants issue de la loi ALUR .....	6
3° Intérêt des coopératives d'habitants.....	7
<b>2. Corpus de textes instaurant et réglementant le PLS</b> .....	<b>8</b>
2.1. La nécessité de la conclusion préalable d'une convention APL entre la coopérative d'habitants et l'Etat (D. 331-6 du CCH).....	8
2.2. L'agrément PLS : conditions et régime applicable (articles D. 331-1 et suivants du CCH).....	10
Opérations pouvant être financées par un PLS .....	10
Personnes éligibles à l'agrément PLS (article D. 331-18 du CCH).....	12
Conditions d'ouverture du PLS (article D. 353-16 du CCH) .....	13
<b>3. Réponses aux questions et objections des services Ministériels</b> .....	<b>14</b>
3.1. La non-application du processus d'attribution des logements sociaux aux coopératives d'habitants. La distinction des notions de bailleur social et d'investisseur privé 14	
3.2. Les coopératives d'habitants n'imposent pas un droit d'entrée à leurs locataires ou coopérateurs. ....	17
Coopérative d'habitants ANTE-ALUR.....	17
Coopératives d'habitants sous le régime de la loi ALUR .....	17
<b>4. Sur l'opportunité d'une adaptation des textes actuels</b> .....	<b>18</b>
i. L'article R331-1 du CCH qui indique les opérations éligibles au PLS.....	19
ii. Le modèle de convention qui figure à l'Annexe I de l'article D. 353-90 du CCH. ....	19
iii. Un Processus de modification simple.....	19
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>20</b>
<b>ANNEXE : ETUDE ECOE DE 2017</b> .....	<b>21</b>

## 1. Problématique – contexte

### 1.1. Questions soulevées par la Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et du Paysage (DHUP) en 2020

Vous nous avez exposé qu'actuellement un nombre significatif de projets de coopératives d'habitants accompagnés par HABICOOP, et souhaitant obtenir un agrément prêt locatif social (PLS) se voient opposer des refus par certains services de délégation à la pierre, DDT notamment, alors que d'autres projets obtiennent ces agréments.

Après avoir pris attache avec les différents services ministériels compétents, en charge des problématiques liées à l'habitat et aux prêts locatifs sociaux, vous avez essuyé des refus dont les motifs, ainsi questions soulevées par ces services sont ci-après repris :

- « *La loi ne permet pas d'imposer au locataire social une charge autre que son loyer et ses charges locatives. Le paiement de la part acquisitive apparaît donc comme une démarche "spontanée" du locataire. Que se passe-t-il si un locataire candidate sur le logement en PLS mais refuse d'acquitter sa part acquisitive ? Le locataire partant doit-il garder la part acquisitive ?* » Ainsi, les coopératives d'habitants ne pourraient conclure de convention APL pour leurs logements, au motif que l'article 4 de la loi de 1989 interdit toute clause « *qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22* ».
- Concernant le « *Processus d'attribution des logements sociaux : ceux-ci sont encadrés par des textes législatifs assez contraignants. Sous quelles conditions le fait de choisir comme remplaçant un locataire qui figure sur une liste d'attente pour rejoindre le projet est-il conforme avec les règles d'attribution des logements sociaux ? A ce stade, l'analyse de la DHUP est qu'il faudrait un prêt spécifique dédié. Encore faut-il réussir à le faire accepter, rédiger les textes de lois, les décrets, etc.* »

Dans son mail du 14 décembre 2020, l'administration cite les textes sur lesquels elle se base pour développer le précédent argumentaire savoir :

- Article L 441 du CCH,
- Article L 446-6- 3 du CCH.

Or, comme nous le verrons dans cette étude, ces deux articles sont applicables aux logements sociaux gérés par des organismes HLM et non à ceux gérés par des coopératives d'habitants.

En effet, la nature juridique des coopératives d'habitants implique, quelle doivent être considérées comme des investisseurs privés et non comme un bailleur social.

## 1.2. Questions soulevées par la Métropole de Montpellier en 2017

En 2017, des questions sur l'impact du lien entre la société coopérative et ses associés dans l'obtention d'un conventionnement APL, préalable à l'agrément PLS, avaient été posées par le service de délégation à la pierre de la Métropole de Montpellier et nous y avons répondu par une première étude du 28 février 2017 (ci-annexée).

A ce titre, nous avons conclu d'une part, que les dispositions de l'article 7 de la convention type pour les PLS non-bailleurs sociaux, qui prévoit une absence de location possible à des ascendants ou descendants du propriétaire du logement, n'étaient pas applicables aux personnes morales et donc aux coopératives (Annexe 1 de l'article R.353-90 du CCH)

D'autre part, nous avons conclu au regard de l'article L351-2-1 du CCH et des décrets d'application, que l'APL peut être versée à des associés occupant un logement d'une société dont ils sont associés, dans la mesure où l'ensemble des parts de propriété et d'usufruit du logement ainsi détenu est inférieur à 20%.

**Cela implique donc que pour les coopératives sollicitant un agrément PLS et par conséquent un conventionnement APL, le capital doit être à minima réparti entre 5 associés et, qu'en tout état de cause, pour les logements bénéficiant de l'agrément, l'associé occupant ne doit pas détenir plus de 20% du capital de la société.**

Nous avons également donné un premier avis sur la subordination de l'obtention d'un agrément PLS à l'obligation de conclure un bail du statut de la loi de 1989, et non un contrat coopératif tel que prévu par la LOI ALUR du 24 mars 2014 qui a donné un statut légal aux coopératives d'habitants.

Nous redévelopperons et compléterons cet argumentaire dans la présente étude dans la mesure où nous concluons, de nouveau, que tant les coopératives constituées sous statut de la loi de 1947 (Ci-après Coopérative ANTE-ALUR), que celles constituées sous statut de la loi de 2014 (Ci-après Coopérative ALUR), sont éligibles à un agrément Prêt locatif social.

## 1.3. La société coopérative d'habitants : subsistance d'une dualité de régimes juridiques

Rappel : qu'est-ce qu'une coopérative d'habitants ?

Un groupe de personnes physiques (les associés) apporte un capital à une coopérative ayant une forme sociale. Ce capital va permettre à la société de s'endetter auprès d'un établissement de crédit afin de financer la construction de logements (notamment un emprunt PLS nécessitant un agrément) dans lesquels les associés habiteront en vertu d'un droit de jouissance octroyé par la coopérative moyennant une « redevance » versée à la société en vue du remboursement du crédit octroyé par l'établissement de crédit. Ledit crédit peut être, soit un prêt libre, soit un prêt locatif social.



Il existe deux types de coopératives d'habitants utilisées en pratique :

1° La Coopérative ANTE ALUR (loi n°41- 1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération)

La coopérative d'habitants constituée sous la forme d'une société coopérative par actions simplifiée à capital variable (coopérative ANTE-ALUR) régie par les dispositions de la loi n°41- 1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, et les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce.

A ce jour c'est le montage utilisé pour la majorité des projets et notamment ceux sollicitant un agrément PLS.

Cette coopérative fonctionne selon la règle coopérative : un homme/une voix.

Cette coopérative va louer à ses associés un des logements. Pour le reste, elle sera gérée comme une coopérative.

Le mécanisme juridique applicable entre la société coopérative et ses associés peut être résumé comme suit :

- Constitution d'une société coopérative loi de 1947 avec un minimum de 5 associés (pas plus de 20% du capital détenu par un associé occupant) qui font un apport en capital – Certains des associés vont être occupants des logements. Il peut y avoir d'autres associés, associés solidaires, par exemple.
- Signature d'un **bail loi de 1989** entre les associés occupants et la coopérative
- Les associés, peuvent, sur la base **de la liberté contractuelle** faire des apports en compte courant d'associé ; ces apports ont pour vocation de renforcer la solidité financière de la coopérative.
- Quand il quittera la coopérative, l'associé occupant récupérera le montant de son compte courant d'associé.

Ce type de coopérative ANTE-ALUR, subsiste en raison de l'incertitude juridique créée par une absence d'adaptation et d'harmonisation des textes réglementaires (notamment ceux ayant traités au prêt locatif social et à l'allocation logement), qui aurait nécessairement dû intervenir consécutivement à la création par la loi ALUR de 2014, d'un statut légal de la coopérative d'habitants (Article L.200- 1 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation)

## 2° La coopérative d'habitants issue de la loi ALUR

Ce statut de coopérative créé spécifiquement pour des projets d'habitats participatifs résulte de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi ALUR.

Le statut de la société coopérative d'habitants est défini au titre préliminaire du livre 2 du Code de la construction et de l'Habitation.

En effet, selon l'article **L.201-2 CCH** :

*« Elles 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 dans les conditions prévues au présent article »*

Selon l'article **L. 201-8 CCH** : *« Un contrat coopératif est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier. Ce contrat confère à l'associé coopérateur un droit de jouissance sur un logement et mentionne, notamment :*

*1° La désignation et la description du logement dont l'associé coopérateur a la jouissance et des espaces destinés à un usage commun des associés coopérateurs ;*

*2° Les modalités d'utilisation des espaces mentionnés au 1° ;*

*3° La date d'entrée en jouissance ;*

*4° L'absence de maintien de plein droit dans les lieux prévus à l'article L. 201-9 ;*

*5° Une estimation du montant de la quote-part des charges mentionnées à l'article L. 201-7 que l'associé coopérateur doit acquitter pour la première année d'exécution du contrat ;*

*6° Le montant de la redevance mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision. Le contrat coopératif précise à ce titre :*

- a) La valeur de la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement, appelée fraction locative ;*
- b) La valeur de la partie de la redevance correspondant à l'acquisition de parts sociales, appelée fraction acquisitive.*

Le mécanisme juridique applicable entre la société coopérative ALUR et ses associés peut être résumé comme suit :

- Constitution d'une société coopérative loi de 1947, sous le statut spécifique et dérogatoire des articles L201-1 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum de 5 associés (pas plus de 20% du capital détenu par un associé occupant) qui font un apport en capital – Certains des associés vont être occupants des logements. Il peut y avoir d'autres associés, associés solidaires par exemple.
- Signature d'un contrat coopératif instauré par les textes susmentionnés et qui organise, les rapports des associés occupants un logement avec la coopérative et les autres associés, au titre de ce contrat l'associé occupant a deux statuts juridiques qui se cumulent :
  - (i) celui de locataire acquittant un loyer mensuel appelé fraction locative (cf. article 201-8 CCH) et,
  - (ii) celui de coopérateur au titre duquel il participe à la vie et à la gestion de la coopérative et peut régler, en sus de la fraction locative, une somme complémentaire qui constitue une épargne, appelée fraction acquisitive
- Lorsqu'il quitte la coopérative l'associé occupant pourra récupérer le montant de son épargne.

Ce double statut est légal car instauré par un texte, contrairement à ce que soulève les services du Ministère dans ses dernières objections. Nous y reviendrons au point III.2) de cette étude.

### 3° Intérêt des coopératives d'habitants

Qu'ils soient montés en coopérative ANTE-ALUR ou en coopérative ALUR, l'intérêt de ces habitats coopératifs, est de promouvoir une véritable mixité sociale au sein d'un ensemble immobilier et de lutter contre la spéculation immobilière, en particulier dans des zones où le marché de l'immobilier est très tendu.

En effet, lors du départ d'un coopérateur, la valeur de ses parts ne pourra excéder leur valeur initiale simplement indexée sur l'indice IRL.

Toutefois, afin de permettre le développement de ce type de projet, , il est important que, comme, en bénéficie certains investisseurs privés qui prennent en contrepartie, des engagements de plafonds, de prix de construction, de loyers, ainsi que de revenus des locataires, les coopératives d'habitants puissent avoir accès aux avantages que procurent l'obtention d'un conventionnement APL de ses logements et l'obtention d'un prêt locatif social.

Notamment, dans les régions où la pression foncière est élevée, ces mécanismes sont importants pour que de tels projets voient le jour et prospèrent dans des conditions tarifaires permettant une véritable mixité sociale.

En effet, un agrément PLS permettra à ces projets d'obtenir une baisse de prix de revient et d'exploitation significative en raison du bénéfice d'un taux de TVA réduit à 10% et d'une exonération de la TFPB (Taxe foncière) pendant 25 ans.

De même, la conclusion d'une convention APL entre la coopérative et l'Etat permet aux habitants de bénéficier des APL, sur le loyer ou la fraction locative de la redevance qu'ils paient à la coopérative.

La présente étude a pour objectif de répondre aux dernières objections du PUCA à l'aune de l'analyse du double corpus de textes réglementaires applicables aux prêts locatifs sociaux. Cette analyse nous permettra de démontrer l'absence d'incompatibilité de ces textes avec le statut des coopératives d'habitants qu'elles soient, de type ANTE-ALUR ou ALUR.

## 2. Corpus de textes instaurant et réglementant le PLS

Deux corpus de règles doivent être distingués afin d'exposer le régime du PLS, à savoir ceux applicables au conventionnement APL des logements d'une part, et ceux applicables au PLS proprement dit, d'autre part.

En effet, nous verrons qu'une convention APL entre la coopérative et l'Etat doit nécessairement être conclue préalablement à l'obtention de l'agrément PLS.

Une fois cette convention conclue, l'autorité compétente doit valider l'agrément PLS de l'organisme en question, ce qui suppose la vérification des conditions des articles D. 331-1 et suivants du CCH.

### 2.1. La nécessité de la conclusion préalable d'une convention APL entre la coopérative d'habitants et l'Etat (D. 331-6 du CCH)

L'article D. 331-6 du CCH dispose que : « **La décision favorable [concernant le PLS] ne peut être prise qu'après la passation, par le demandeur, d'une convention prévue au 3° de l'article L. 351-2 [sur les APL].** Toutefois, pour les opérations financées dans les conditions de l'article D. 331-14 et éligibles aux subventions prévues aux 2° et 3° de l'article R. 331-15, la signature de la convention peut intervenir, au plus tard, lors du versement du premier acompte prévu à l'article D. 331-16, ou à défaut de versement de subvention, et obligatoirement avant la mise en location ».

Plusieurs conventions types sont prévues en annexe de l'article D. 353-90 du CCH. **L'annexe II** concerne un modèle de convention applicable aux conventions conclues entre l'Etat et des sociétés d'économie mixtes ou des bailleurs sociaux. **L'annexe I** concerne les conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM ou les sociétés d'économie mixte.

Tous les projets de coopératives d'habitants ayant bénéficié d'une convention au titre de l'article D.331-6 du CCH ont signé une convention sur le modèle de l'annexe I. Ce qui est logique, les coopératives d'habitants n'ont pas, comme nous l'exposons ci-dessous, le statut de bailleur social mais doivent être considérées comme des investisseurs privés.



Il convient dès lors de s'interroger sur les obligations de la personne morale, investisseur privé, bénéficiaire de la convention susmentionnée ainsi que sur la compatibilité de ces obligations avec le statut coopératif.

Notamment, à ce titre, les références et renvois de certains articles de cette convention type au statut des baux de la loi de 1989, ferment-ils la porte à un conventionnement de logements, loués (Coopérative ANTE-ALUR) ou donnés en jouissance (Coopérative ALUR) à ses associés, par une coopérative d'habitants.

Tout d'abord, les logements conventionnés doivent être loués à titre de résidence principale afin que cette convention puisse s'appliquer (article L. 352-2 du CCH). Cette obligation est identique pour les coopératives d'habitants, au titre d'un bail du statut de la loi de 1989 pour les coopératives ANTE ALUR et, au titre de l'article L201-2 du CCH pour les coopératives ALUR.

Notre précédente étude, avait permis de conclure à la compatibilité des montages des coopératives étudiées avec les textes applicables au conventionnement APL, notamment avec l'article 7 de la convention susvisée qui restreint les locataires possibles d'un logement, en excluant les ascendants et descendants du signataire de la convention (voir pour rappel supra I).

Au titre de l'article 4 de ladite convention, les logements conventionnés doivent être soumis aux dispositions de loi du 6 juillet 1989, ainsi qu'aux dispositions du CCH. Les articles L. 201-1 et suivants sur les coopératives d'habitants sont, quant à eux, bien insérés dans le CCH.

L'article 7 de cette convention type indique simplement dans son premier alinéa que les logements sont maintenus à usage locatif et à titre de résidence principale, ce qui est également le cas pour la coopérative d'habitants qu'elle soit de type ANTE-ALUR ou de type ALUR.

Ce même article ne fait renvoi à l'article 6 de loi du 10 juillet 1989 que pour les restrictions/interdictions de sous-location.

Quant à l'article 9 de la convention, il parle des modalités d'encadrement de révision du loyer qui, d'une part, restent facultatives (le terme *peut* être révisé étant employé) et d'autre part, peuvent également s'appliquer à des locations autres que celles soumises au statut de la loi de 1989.

En tout état de cause les dispositions de ces articles 6 et 9 du modèle type de convention ne sont incompatibles, ni avec les baux conclus sous le statut de la loi de 1989 par des coopératives ANTE-ALUR, ni avec des contrats de coopération conclu dans le cadre d'une coopérative de type ALUR.

Il convient simplement, dans ce dernier cas, que les renvois des articles 6 et 9 au statut des baux de 1989, soient mentionnés dans la partie rapports locatifs du contrat de coopération. D'ailleurs, l'article L200-9-1 du CCH sur les coopératives, renvoie expressément à la loi de 1989 en ce qui concerne les modalités des sous locations temporaires de logement de coopérative.

Concernant l'article 13 de la convention type sur la durée du bail, pour les coopératives ANTE-ALUR, s'agissant d'un bail de type loi de 1989, la durée de trois ans et les conditions de renouvellement seront identiques. Il conviendra simplement de prévoir dans les statuts de la coopérative, que les parts sociales

de l'associé qui cesse d'habiter dans la coopérative se transformeront automatiquement, en part d'une autre catégorie et/ou seront rachetées par la coopérative.

Pour les coopératives ALUR, la durée de la location sera nécessairement supérieure à celle d'un bail de 1989 et, en tout état de cause, la coopérative n'aura pas de possibilité de mettre fin à la location, sauf cas de non-respect de ses obligations (principalement à paiement) du coopérateur.

L'autorité délégataire si elle le juge nécessaire, aura également la possibilité de mentionner le terme NEANT à côté de cet article 13, comme elle le fait régulièrement pour d'autres articles de ces conventions selon la qualité des signataires.

En effet, s'agissant de convention type, les services de délégation à la pierre ont pour usage, quand un des articles est non applicable à un cas d'espèce, de mentionner par le mot **NEANT**, sa non-application dans le cadre de la convention concernée. En effet, ce modèle de convention n'a pas nécessairement vocation à s'appliquer *mutatis mutandi*, comme le démontre cette pratique.

En tout état de cause, comme nous le développerons infra, cette convention type est un simple modèle annexé à un texte réglementaire antérieur à la loi ALUR qui, dans le cadre de la hiérarchie des normes pourra difficilement être opposé à un texte législatif qui lui est postérieur.

**Conclusion** : La convention applicable aux coopératives d'habitants est celle de **l'annexe I** (investisseurs privés et non bailleurs sociaux). L'existence de cette convention type ne fait pas obstacle à l'obtention du conventionnement de ses logements, tant pour une coopérative de type ANTE-ALUR que pour une coopérative ALUR.

Une fois ce problème de conventionnement des logements réglé, nous devons maintenant vérifier que la coopérative peut bénéficier d'un agrément PLS.

## 2.2. L'agrément PLS : conditions et régime applicable (articles D. 331-1 et suivants du CCH)

Avant de discuter de la possibilité pour les coopératives de bénéficier d'un agrément PLS, il est nécessaire de détailler les règles applicables en cette matière (articles D. 331-1 et suivants du CCH).

Le PLS est un prêt aidé par l'état, mis en place à partir du 6 mars 2001, il doit être octroyé par la Caisse des dépôts et consignations, ou une banque délégataire, après une décision favorable valant agrément des autorités compétentes dans chaque département.

### Opérations pouvant être financées par un PLS

L'article D. 331-1 du CCH dispose que : « *Dans les limites et conditions fixées par la présente section, des prêts aidés par l'Etat peuvent être accordés pour financer [notamment] :*

*- l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements à usage locatif et la construction de ces logements ;».*

Or, les coopératives d'habitants, qu'elles soient ANTE-ALUR ou ALUR font le même type d'opérations qui correspond au premier cas évoqué dans cette liste, à savoir : « *l'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements à **usage locatif** et la construction de ces logements* ».

En effet, comme nous l'avons exposé en I, le rapport entre les associés occupants d'une coopérative d'habitants et cette coopérative est, soit un bail de 1989 (coopérative ANTE -ALUR), soit un contrat spécifique instauré par la loi ALUR de 2014 composé, d'un double rapport juridique de locataire (notion de fraction locative) et de coopérateur.

Concernant les coopératives fonctionnant sous couvert d'un bail de la loi de 1989, la notion d'usage locatif ne pose pas de question et ce type de coopératives répond bien à la nature des opérations éligibles au titre de l'article D.331-1 du CCH.

Concernant les coopératives de type ALUR, pour répondre à cette question il conviendra d'étudier la notion juridique d'usage locatif et de droit de jouissance au titre de l'article L201-2 du CCH, qui définit l'objet des coopératives d'habitants.

A titre liminaire, il convient de rappeler que les coopératives d'habitants n'ont bénéficié d'un texte spécifique qu'en 2014 avec la loi ALUR.

L'article R. 331-1 et la circulaire UHC/FB 3/29 du 30 décembre 2003 relatifs aux PLS sont donc antérieurs à ce texte. Cette antériorité nous oblige à un raisonnement par analogie.

On peut qualifier la notion d'usage locatif comme étant un droit d'usage et d'habitation, c'est un droit particulier, se caractérisant comme un droit d'usufruit plus restreint.

- Le droit d'usage est le droit pour son titulaire d'utiliser le bien, mais aussi d'en percevoir les éventuels fruits (revenus...). Ce droit peut s'exercer sur des biens mobiliers et immobiliers.
- Le droit d'habitation est le droit d'habiter le bien et de profiter de ses accessoires (exemple : habiter une maison et profiter des jardins...). Ce droit ne s'exerce que sur des logements.

Le Code civil au titre VIII (art. 1708 et suivants) désigne sous la dénomination générale de "contrat de louage", à la fois le louage de choses, le louage d'ouvrage qui est le contrat d'entreprise et le louage de service qui est le contrat de travail.

Le bail d'immeuble ou de parties d'immeuble destinés à l'habitation est régi par :

- les dispositions générales contenues dans les articles 1713 et suivants du Code civil,
- la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs,
- par le Code de la Construction et de l'habitation,
- par l'article 62 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution concernant la résiliation et la procédure d'expulsion,
- par la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions,
- la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi ALUR,

- la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi ELAN.

Le bail civil est presque devenu un bail dérogatoire à l'usage des baux d'habitations régis par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 qui ont été généralisés. Cette loi, d'ordre public, vise à améliorer les conditions de location immobilière.

Les baux d'habitations sont donc réglementés et moins flexibles que les baux civils : on ne peut pas, en principe, y déroger par des conventions particulières.

Les baux d'habitations sont en principe obligatoires pour la résidence principale du locataire (où le locataire demeure au moins 8 mois par an).

Toutefois, la loi ALUR a prévu un nouveau type d'usage locatif : le contrat coopératif. Ainsi, un contrat coopératif est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier. Ce contrat confère à l'associé coopérateur un droit de jouissance sur un logement (article L201-8 du CCH) en contrepartie du paiement d'un loyer appelé fraction locative.

Le droit de jouissance accordé au coopérateur du coopérative ALUR, en contrepartie du paiement d'une redevance constituée d'un loyer (fraction locative) est donc bien un droit d'usage locatif et à ce titre est compatible avec les dispositions de l'article D. 331-1 du CCH.

Ainsi, au visa de l'article D.331-1 du CCH et de cette notion d'usage locatif, les opérations de construction de logements effectuées par une coopérative d'habitants entrent bien dans les opérations éligibles au PLS.

#### Personnes éligibles à l'agrément PLS (article D. 331-18 du CCH)

Selon l'article D. 331-18 du CCH, les personnes morales et physiques peuvent être bénéficiaires d'un prêt locatif social (PLS). Une seule condition tenant aux personnes éligibles au PLS est exigée : elles doivent s'engager à « *assurer elles-mêmes la gestion de ces logements ou à la confier à des personnes ou organismes agréés par arrêté du ministre chargé du logement* ». Aucune autre condition n'est prévue par ces dispositions quant aux qualités des personnes éligibles. En conséquence, la qualité des associés n'a aucune influence sur l'agrément PLS.

De même, selon la réponse à la question n° 13535 de M. Romain Grau au ministère de l'économie et des finances en date du 18 juin 2019 : « *Il convient de rappeler, qu'aux termes des articles R. 331-14 et R. 331-18 du CCH, **les maîtres d'ouvrage privés** ne peuvent pas bénéficier, pour le financement de leurs opérations de construction ou d'acquisition de logements sociaux, de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou de prêt locatif à usage social (PLUS), mais **sont éligibles au prêt locatif social (PLS)** ». Il ressort de cette réponse que le PLS peut être attribué à des personnes morales autres que des bailleurs sociaux, ce qui est le cas des coopératives qui sont des investisseurs privés.*

Afin de distinguer la personnalité morale de la société coopérative avec celle des personnes physiques associées de celle-ci, nous pouvons relever que la Circulaire 2003-79 dispose que : « **La décision favorable de PLS est établie au nom du promoteur** qui en application de l'article R. 331-6 du CCH, a *obligatoirement et préalablement signé la convention prévue à l'article L. 351-2 permettant aux locataires de bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL)* ».

La double qualité des associés et locataires ne peut, au visa de ces textes, exclure la possibilité d'un agrément PLS dans la limite des conditions étudiées dans cette partie.

La personnalité juridique de la coopérative doit être bien distinguée de celle de ses associés. En ce sens, l'article 1842 du Code civil dispose que les sociétés (autre que les sociétés en participation) « *jouissent de la personnalité morale à compter de leur immatriculation* ». Or, les coopératives sont des sociétés et sont donc soumises au droit des sociétés. Elles possèdent donc une personnalité juridique distincte de celle de leurs associés.

Ainsi, la double qualité d'habitant versant des loyers (ou une fraction locative de redevance) à la coopérative et la qualité d'associé de celle-ci, ne peut avoir d'incidence sur la décision de l'agrément PLS qui est établie au nom de la personne morale.

#### Conditions d'ouverture du PLS (article D. 353-16 du CCH)

Ces conditions correspondent à un plafond de ressources des habitants, un plafond des loyers de la coopérative ainsi que des exigences minimales tenants aux logements loués.

- Plafonds de ressources des habitants :

Ces plafonds de ressources sont déterminés par l'arrêté du 29 juillet 1987 qui dispose en son article 1 : « *Les plafonds de ressources prévus aux articles L.441-3, R.331-12 et R.441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation sont définis en annexe au présent arrêté. Toutefois, pour les logements financés à l'aide des prêts prévus à l'article R.331-17 du code de la construction et de l'habitation, ces plafonds sont majorés de 30 %* ».

Ainsi, ces plafonds correspondent à ceux du PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) majorés de 30%.

- Plafonds des loyers pour l'application du PLS :

Les plafonds de loyers sont déterminés en fonction d'un calcul sur la base de la surface utile du logement en question. Selon l'article R. 353-16 du CCH : « *1° Le loyer maximum applicable aux logements conventionnés, ainsi que les conditions de son évolution sont fixés par les conventions.*

*2° Pour les conventions conclues postérieurement au 1er juillet 1996, y compris celles conclues lors de l'acquisition des logements, le loyer maximum de chaque logement est le produit des trois éléments suivants :*

*a) La surface utile du logement ;*

*b) Le prix au mètre carré applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention, établi en tenant compte des caractéristiques de ce dernier, notamment de sa localisation, de la qualité de sa construction et de la taille moyenne des logements ;*

*c) Le coefficient propre au logement, établi en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier ».*

- Qualité minimale des logements :

L'article D. 331-8 du CCH dispose que : « *Les logements construits à l'aide des subventions ou des prêts prévus à l'article D. 331-1 doivent présenter un niveau minimum de qualité* ».

**Conclusion** : Dans la mesure où les projets présentés par les coopératives répondent à ces conditions reprises en 1<sup>1</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> ci-dessus, une fois de plus, au visa des textes applicables au PLS, rien n'interdit de leur accorder le bénéfice d'un agrément PLS.

### 3. Réponses aux questions et objections des services Ministériels

#### 3.1. La non-application du processus d'attribution des logements sociaux aux coopératives d'habitants. La distinction des notions de bailleur social et d'investisseur privé

Les services ministériels interrogés, indiquent que les attributions de logements sociaux sont encadrées par les textes et que les coopératives d'habitants ne respecteraient pas ces textes.

Pour mémoire, les conventions sollicitées par les coopératives le sont au titre de **l'annexe I** de l'article D.353-90, à savoir celles applicables aux personnes physiques ou morales autres que les organismes HLM ou les sociétés d'économie mixte.

Aucune des conventions APL et/ou aucun des agréments PLS sollicités et/ou obtenu par les coopératives d'habitants n'a été effectué sur la base du modèle de **l'annexe II** de l'article D.353-90, qui est le seul applicable aux bailleurs sociaux.

- Sur la distinction et ses conséquences :

La distinction entre bailleur social et bailleur non social est importante dans la mesure où elle conditionne l'attribution ou non des logements sociaux. En effet, un bailleur social est tenu de procéder à cette attribution selon les articles L. 441 et suivants du CCH. A l'inverse, un investisseur privé (maître d'ouvrage privé) ne serait pas tenu d'y procéder.

L'annexe 1 de l'article R. 353-90 du CCH (au sujet de la convention APL entre l'Etat et le bailleur) prévoit que les « *conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte pour la construction ou l'acquisition de logements à usage locatif faisant l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R.331-6 du CCH* ». Il est prévu que cette convention ne s'applique qu'aux personnes physiques ou morales qui ont fait l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du CCH (la décision favorable d'agrément PLS). De cette manière, les personnes physiques ou morales ayant fait l'objet d'un agrément PLS sont distinguées dans cette convention des bailleurs HLM et des sociétés d'économie mixte. On a donc ici une distinction entre bailleur social et investisseur privé.

En conséquence, il n'est pas possible de fonder un refus d'agrément PLS sur la base de telles interrogations alors que le mécanisme d'attribution des logements sociaux ne s'applique pas légalement

aux coopératives en question qui ne peuvent en aucune manière être considérée comme des bailleurs sociaux.

- Sur la définition de bailleur social :

A ce jour, il n'existe pas de définition légale d'un bailleur social. Toutefois, en combinant certains textes il est possible de dégager une liste de catégories de bailleurs sociaux.

Effectivement, au sujet de l'attribution des logements sociaux, l'article L. 441-1 du CCH dispose que : « *Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-2-9 détermine les conditions dans lesquelles les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement **et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont attribués par ces organismes*** ». Ces dispositions ne visent que les organismes HLM, lesquels sont donc tenus de procéder à cette attribution des logements sociaux.

La lettre de l'article R. 441-1 du même code confirme cette lecture : « *Les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements visés à l'article [L. 441-1](#) aux bénéficiaires suivants : [...]* ». Il en est de même pour l'article R. 441-2-1 du CCH qui donne une liste des personnes morales ou des services qui enregistrent les demandes de logement locatif :

**« Les personnes morales ou services qui enregistrent les demandes de logement locatif social sont les suivants :**

- a) Les organismes d'habitations à loyer modéré disposant d'un patrimoine locatif ;*
- b) Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article [L. 481-1](#) disposant d'un patrimoine locatif conventionné en application de [l'article L. 351-2](#) ;*
- c) Les sociétés d'économie mixte constituées en application de la [loi n° 46-860 du 30 avril 1946](#) ou de la [loi n° 83-597 du 7 juillet 1983](#) dans les départements d'outre-mer pour les logements leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat ;*
- d) Le service de l'Etat désigné à cette fin par le préfet ;*
- e) Le département, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale et les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris lorsqu'ils ont pris une délibération à cet effet ;*
- f) Lorsqu'ils sont bénéficiaires de réservations de logements en application de l'article [R. 441-5](#) et qu'ils ont conclu avec le préfet ou, en Ile-de-France, le préfet de région, la convention prévue au III de l'article R. 441-2-5, les employeurs, pour les demandes de leurs salariés et les organismes à caractère désintéressé ;*
- g) La société mentionnée à l'article [L. 313-19](#), pour les demandes des salariés des entreprises cotisant auprès d'elle ;*
- h) Le service intégré d'accueil et d'orientation mentionné à l'article [L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles](#), si la personne morale qui le gère l'a décidé ».*



L'article L. 411-2 du CCH fait la liste des organismes HLM : « *Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :*

- *Les offices publics de l'habitat ;*
- *Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;*
- *Les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;*
- *Les fondations d'habitations à loyer modéré ;*
- *Les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 ;*
- *Les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4 ».*

Les coopératives d'habitants n'entrent pas dans cette liste, qui détermine les personnes devant procéder à l'attribution des logements sociaux. Les coopératives ne sont donc pas soumises à cette procédure d'attribution des logements sociaux.

Il convient de distinguer les coopératives d'habitants avec les organismes HLM.

L'article L. 411-2 du CCH dispose : « *Au titre de la mission d'intérêt général que constitue la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exercer les compétences d'aménagement, d'accession et de prestations de services prévues par les textes qui les régissent* ». Ainsi, les organismes HLM doivent avoir une mission d'intérêt général. Or ce n'est pas le cas des coopératives d'habitants qui agissent pour des intérêts privés (relations entre les associés et la coopérative). Elles sont donc considérées comme des investisseurs privés pouvant bénéficier de l'agrément PLS (comme étudié ci-dessus) comme le sont certains opérateurs privés dans le cadre de programmes immobiliers répondant aux critères et conditions ci-dessous exposés.

Les règles applicables aux commissions d'attribution des logements sociaux confirment cette lecture. L'article L. 441-2 du CCH prévoit la création « *dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements* ».

La commission ainsi composée attribue nominativement chaque logement locatif. Il est précisé qu'elle : « *exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L. 441-1 et L. 441-2-3, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L. 441* ».

Les demandes de logements sociaux sont présentées aux bailleurs mentionnés à l'article L. 441-1 du CCH (cf. ci-dessus).

Cette procédure ne s'applique donc qu'aux organismes HLM et ne concerne, en aucun cas les maîtres d'ouvrage privés, que sont les coopératives sollicitant une convention APL de type annexe I de l'article D.353-90 du CCH.



### 3.2. Les coopératives d'habitants n'imposent pas un droit d'entrée à leurs locataires ou coopérateurs.

Un des autres arguments des services ministériels réside dans le fait, qu'au terme de l'article 4 de la loi de 1989, il n'est pas possible d'imposer au locataire une charge autre que son loyer et ses charges locatives. En effet, cet article interdit toute clause « qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ».

Les coopératives ne sollicitent aucun droit d'entrée auprès de leurs associés occupants qu'ils soient locataires (Coopérative ANTE ALUR) ou coopérateurs (Coopérative ALUR).

L'administration fait ici une analyse erronée de la dualité du rapport juridique des associés d'une coopérative occupant un logement appartenant à cette coopérative.

#### Coopérative d'habitants ANTE-ALUR

En effet, au titre des coopératives de type ANTE-ALUR nous avons vu supra en I, que ces rapports juridiques étaient les suivants :

- Un contrat de location répondant aux statuts des baux de 1989 qui n'impose d'autres conditions de paiement que le loyer, les charges et le dépôt de garantie éventuel ;
- Le statut d'associé de la coopérative au titre duquel, sous réserve de la signature volontaire d'une convention de compte courant, cet associé peut souhaiter apporter des fonds à la coopérative en cours de vie sociale.

**Conclusion** : Outre la conclusion d'un bail soumis au régime de la loi de 1989, les coopératives soumises à la loi de 1947 permettent à leurs associés de procéder à des apports en compte courant en cours de vie sociale.

Il ne s'agit donc ici que d'une possibilité (et non d'une obligation ou d'un droit d'entrée) qui relève de la liberté contractuelle et des relations entre une société et ses associés et non d'une obligation au titre d'un droit d'entrée ou d'une obligation complémentaire à paiement au titre du bail.

#### Coopératives d'habitants sous le régime de la loi ALUR

Les coopératives d'habitants sous le régime de la loi ALUR concluent avec chacun de leurs associés des contrats coopératifs. Ces contrats sont définis par l'article L. 208-1 du CCH qui dispose :

**« Un contrat coopératif est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier.**

*Ce contrat confère à l'associé coopérateur un droit de jouissance sur un logement et mentionne, notamment :*

*« 1° La désignation et la description du logement dont l'associé coopérateur a la jouissance et des espaces destinés à un usage commun des associés coopérateurs ;*

*2° Les modalités d'utilisation des espaces mentionnés au 1° ;*

*[...]*

*6° Le montant de la redevance mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision. **Le contrat coopératif précise à ce titre :***

*a) La valeur de la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement, appelée fraction locative ;*

*b) La valeur de la partie de la redevance correspondant à l'acquisition de parts sociales, appelée fraction acquisitive ».*

Le cumul d'un paiement d'une fraction locative et d'une fraction acquisitive est donc ici expressément prévu par un texte législatif postérieur à la loi de 1989.

Selon un principe cardinal du droit : la loi nouvelle prévaut sur la loi ancienne en cas de conflit de normes.

En tout état de cause, il ne s'agit pas dans ce cas non plus d'un droit d'entrée, mais d'un système d'épargne qui permet à la coopérative de renforcer ses fonds propres et, au coopérateur de se constituer une épargne qu'il pourra récupérer le jour où il quittera la coopérative.

Les arguments des services ministériels aboutissent, à considérer comme illégal un dispositif législatif qui a expressément prévu la possibilité que le coopérateur s'acquitte à la fois d'une fraction acquisitive et d'une fraction locative.

En s'interrogeant de la sorte, ces services remettent en question la légalité même d'une disposition législative en vigueur, ce qui n'a pas de sens.

#### **4. Sur l'opportunité d'une adaptation des textes actuels**

Bien que non obligatoire au regard des développements précédents, en raison d'une approche non unifiée de la pratique et d'une doctrine contradictoire entre les différents services concernés, la recherche d'une sécurité juridique tendrait à solliciter une adaptation des textes réglementaires aux dispositions de la loi ALUR.

Les deux textes réglementaires devant être modifiés sont cités au i) et ii) ci-dessous et leur processus de modification, s'agissant de textes réglementaires est relativement simple.

i. L'article R331-1 du CCH qui indique les opérations éligibles au PLS

Actuellement rédigé comme suit :

*« L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements à usage locatif et la construction de ces logements »*

Cette disposition pourrait simplement être complétée comme suit :

*« L'acquisition de droits de construire ou de terrains destinés à la construction de logements à usage locatif **ou donné en jouissance au titre des dispositions des articles L.201-1** et la construction de ces logements »*

ii. Le modèle de convention qui figure à l'Annexe I de l'article D. 353-90 du CCH.

Pour plus de clarté, cette convention devrait être modifiée dans ses articles spécifiques aux baux de 1989. Lesdits articles pourraient être adaptés simplement en y en introduisant une référence explicite, à côté du régime de la loi de 1989, au régime des articles L. 201-1 et suivants du CCH.

iii. Un Processus de modification simple

L'article D. 331-1 du CCH (ancien R. 331-1 du CCH) est un texte réglementaire provenant d'un décret du Premier ministre. Il en est de même pour l'article D. 353-90 du CCH et pour son annexe 1 qui est la convention type APL entre l'Etat et le bailleur.

Ces textes ont été instaurés par des décrets du Premier Ministre. Or, un décret du Premier Ministre peut être abrogé ou modifié par un autre décret de celui-ci. En effet, le principe du parallélisme des formes impose que la modification ou l'abrogation d'un acte suive la même procédure que l'adoption de ce dernier. Dès lors, il suffit d'un décret du Premier Ministre pour modifier les textes réglementaires en question.

## CONCLUSION

Aucun argument juridique textuel, ne peut être retenu afin d'exclure les coopératives d'habitants du bénéfice de la convention APL et de l'agrément PLS. Sous réserve du respect des conditions spécifiques d'application de ces agréments aux investisseurs privés prévues par les articles D. 331-1 et suivants du CCH les coopératives peuvent donc bénéficier de ces agréments.

Les coopératives d'habitants, n'étant pas des bailleurs sociaux, ne peuvent être tenues de procéder à l'attribution des logements prévu aux articles L. 441-1 et suivants du CCH.

Au regard des textes applicables, le mécanisme des coopératives d'habitants ainsi que la double qualité d'associé et de locataire ne peuvent justifier le refus d'agrément PLS, au prétexte que le montage coopératif serait contraire aux dispositions de la loi de 1989 sur les baux d'habitation. D'une part, concernant les coopératives de type ANTE-ALUR, aucun droit d'entrée n'est exigé par les associés ayant une simple possibilité de faire, en cours de la vie sociale, des apports en compte courant. D'autre part, concernant les coopératives de type ALUR, il ne s'agit pas d'un droit d'entrée mais d'une fraction acquisitive qui peut compléter la fraction locative versée par le coopérateur et ce, en vertu d'un texte légal.

Bien que non nécessaire nous proposons, afin de permettre une unification des doctrines des différentes délégations à la pierre, une adaptation des textes réglementaires applicables. Ladite adaptation pourra se faire par simple décret du Premier Ministre.

Le 4 janvier 2021

Marie-Odile LAMOUREUX de BELLY  
Avocat Associé



## ANNEXE : ETUDE ECOE DE 2017