



*Note de la Fédération des coopératives d'habitants Habicoop et d'Habitat Participatif France - Réunion DHUP, 26/11/20*

## **Lever les obstacles rencontrés par les coopératives d'habitants pour obtenir un agrément PLS**

Nous avons déjà alerté la DHUP, en réunion et par un argumentaire détaillé, sur les récents refus d'agrément PLS de la part de 3 DDT à 4 coopératives alors que, jusqu'en 2019, les coopératives n'ont rencontré aucune difficulté lors de leurs demandes d'agrément auprès des DDT ou des intercommunalités compétentes.

La Fédération des coopératives d'habitants et le mouvement Habitat Participatif France aimeraient profiter de ce problème pour en proposer une résolution pérenne. L'objectif est double :

- mettre fin rapidement au blocage subi par les coopératives actuelles, qui sont formellement des « sociétés coopératives non régies par un statut particulier », dites « coopératives loi de 1947 »,
- donner enfin accès, 7 ans après la création des « sociétés coopératives d'habitants » par la loi ALUR, à un prêt social adapté non seulement à la location au titre d'un bail, mais aussi à la jouissance au titre d'un contrat coopératif (sous conditions de ressources naturellement).

Nous insistons sur un point essentiel : beaucoup de groupes attendent que le statut de « loi ALUR » soit utilisable, mais de nombreux autres projets continueront à utiliser le statut « loi de 1947 » :

- d'une part parce que la garantie financière pour les coopératives en auto-promotion reste bloquante
- d'autre part parce que la loi ALUR comprend des limites incompatibles avec certains projets locaux.

Il est donc important d'aboutir à la fois au fait que le PLS redevienne accessible partout et durablement aux coopératives « loi de 1947 », et de l'ouvrir aux coopératives « loi ALUR ».

A cette fin, nos discussions antérieures avec différents services de l'État nous engagent à vous suggérer les pistes que nous espérons simples et rapides (sans passage par le Parlement) :

- modifier par décret l'article R 331-1 du CCH, qui précise à quoi est destiné le PLS, en ajoutant au seul « usage locatif », la jouissance au titre d'un contrat coopératif,
- modifier la convention PLS et la circulaire UHC/FB 3/29 no 2003-79 du 30 décembre 2003, qui précise le sens et les textes citant le bail comme pièce obligatoire (en ouvrant au contrat coopératif).

Si nous n'avons rien reçu d'officiel justifiant la nouvelle position de la DHUP communiquée aux DDT, les points bloquants semblent être : l'existence d'une fraction acquisitive dans la redevance,

la nécessité de passer par une commission d'attribution, la non-éligibilité à l'APL pour les coopérateurs. Or :

- les actuels baux des coopératives loi de 1947 ne sont pas toujours complétés par une convention de versements en compte courant d'associé, et ces éventuelles conventions prévoient systématiquement l'arrêt des versements en cas de libération du logement,
- les CAL concernent les seuls PLS « bailleurs sociaux », et non les PLS « investisseurs » des coopératives,
- les APL ne concernent pas tous les locataires d'un logement financé en PLS, mais seulement ceux dont le quotient familial ouvre droit à cette aide ; d'ailleurs, il est tout à fait possible de bénéficier de l'APL dès lors que l'on détient moins de 10 % du capital de la société propriétaire.

Si les raisons sont bien celles-ci, nous souhaiterions que le Ministère communique à la DHUP et aux services déconcentrés de l'état des directives claires pour mettre fin au blocage. Par ailleurs, sitôt que l'une des modifications que nous proposons aura été mise en œuvre, il sera plus difficile à un fonctionnaire d'affirmer que PLS et coopérative sont incompatibles.

L'accès au PLS est essentiel à une mixité sociale pérenne, car lui seul permet d'emprunter sur des durées longues à taux encadrés et de bénéficier d'avantages fiscaux, voire d'une charge foncière adaptée. Nous sommes demandeurs depuis 2014 de l'applicabilité des statuts loi ALUR, mais nous avons besoin que les statuts pré-existants restent ou redeviennent utilisables au plus vite, au risque de voir des projets en cours ne pas aboutir.