

ANNEXE 3 - proposition d'amendements

Pour rendre possible l'émergence des coopératives d'habitants, Habicoop alerte le législateur sur la nécessité d'adapter la loi. Voici les amendements proposés par l'association, dans le cadre du projet de loi "Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion" programmé à la discussion les 17, 18 et 19 décembre à l'Assemblée nationale.

Les coopératives d'habitation se placent dans le cadre de la loi sur la coopération, car elle leur apporte un cadre conforme à leurs valeurs :

- la double qualité du coopérateur permet d'être à la fois propriétaire de parts sociales de la société et bénéficiaire de ses services.
- la démocratie est assurée par le principe une personne = une voix
- la valeur des parts est déconnectée la valeur du bien
- le taux de revalorisation et de rémunération des parts sociales est limité
- la clause d'agrément donne un droit de regard de l'Assemblée Générale sur la cession des parts sociales
- des réserves impartageables sont constituées quand il y a des bénéfices
- le boni de liquidation ne peut pas être partagé entre les coopérateurs

Mais cette loi est insuffisante pour mettre en place les coopératives d'habitants, des aménagements sont donc nécessaires.

« Art. L.216-1. – Les sociétés coopératives d'habitation sont des sociétés régies par la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et par les dispositions du présent chapitre.

La société coopérative a pour objectif, non de permettre un investissement immobilier, mais de répondre au besoin de logement. La société coopérative est propriétaire de l'immeuble et le demeure. Les coopérateurs sont locataires de leur logement et propriétaires de parts sociales de la coopérative. Ils gèrent ensemble leur bien immobilier au quotidien.

Un engagement en activité est introduit afin de stabiliser l'équilibre financier de la coopérative dans ses premières années d'existence et d'encourager un engagement des coopérateurs sur le long terme.

Le principe une personne = une voix est adapté aux coopérateurs habitants. En revanche, il est délicat de l'appliquer pour des personnes ou des structures ne bénéficiant que temporairement ou épisodiquement des services de la coopérative. La coopérative doit donc être en mesure de faire des opérations avec des tiers : administration des biens immobiliers (mise à disposition temporaire de locaux telle que location de la salle commune) ou activités de services.

« Art. L. 216-2. - Les sociétés coopératives d'habitation ont pour objet principal de fournir à leurs membres l'usage d'un logement à titre de résidence principale et pour cela elles peuvent :

- « - construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés
- louer et / ou attribuer en jouissance les logements à leurs associés
- gérer, entretenir et améliorer lesdits immeubles,
- offrir des activités de service.

« La qualité d'associé s'acquiert par la souscription ou l'acquisition de parts sociales dans les conditions prévues par les statuts ; ces derniers peuvent fixer la durée pendant laquelle les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées, et dans ce cas, déterminent les hypothèses pour lesquelles cette durée n'est pas opposable.

« Les statuts peuvent prévoir que la société coopérative d'habitation admette des tiers non associés à bénéficier des activités qu'elle met en oeuvre dans le cadre de son objet social. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité spéciale permettant d'en connaître le résultat. Elles ne peuvent excéder le cinquième du chiffre d'affaires de la société coopérative ; si les comptes font apparaître un dépassement de cette proportion, la société dispose d'un délai d'un an pour régulariser sa situation. Les excédents d'exploitation en résultant, diminués des pertes reportées liées à des opérations de même nature, sont obligatoirement portés à une réserve indisponible spéciale qui ne peut être ni distribuée entre les associés, ni incorporée au capital ; elle peut toutefois être utilisée pour amortir les pertes provenant des opérations visées au présent alinéa.

La loi coopérative permet que les parts sociales soient cédées au-delà de leur valeur nominale. Autant cette souplesse est souhaitable pour éviter une dévaluation des parts sociales du fait de l'inflation, autant cette cession ne doit pas permettre que des plus values importantes soient effectuées. Un encadrement légal du prix de cession, calqué sur la limitation de la valorisation ou de la rémunération est donc nécessaire.

« Art. L. 216-3. – Le prix maximum de cession des parts sociales des sociétés coopératives d'habitation est limité au montant nominal de ces parts sociales, majoré dans la limite du barème en vigueur fixant le taux de majoration applicable aux rentes viagères.

« Toute cession de parts sociales intervenue en violation des dispositions du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public.

Le bail doit être lié à la qualité de coopérateur. Il faut en effet éviter la situation où un coopérateur remplirait ses devoirs de locataire mais pas ses devoirs de coopérateur (achat de parts sociales, participation à la vie de la coopérative), mettant ainsi la coopérative en danger. La viabilité de la coopérative doit être consolidée, tout en respectant les droits du locataire.

« Art. L.216-4 – La perte de la qualité d'associé pour quelque cause que ce soit entraîne la résiliation de plein droit du contrat de bail.

Les coopératives d'habitants peuvent se constituer en SARL, bien qu'il s'agisse d'un statut commercial. Toutefois, la possibilité de se constituer en SCI doit pouvoir être ouverte. Dans ce cas, la limitation de la responsabilité à concurrence des apports permet de sécuriser les coopérateurs, notamment les plus fragilisés d'entre eux. Contrairement à une responsabilité illimitée, les cautions demandées par les établissements bancaires pourront être adaptées à la situation financière des ménages.

« Art. L.216-5 - Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.

Comme pour les sociétés coopératives de production, le contrôle par un organisme extérieur des sociétés coopératives d'habitation permet d'en garantir le bon fonctionnement au regard des obligations légales.

« Art. 216-6. - Les sociétés coopératives font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion dans les conditions prévues par l'article 29 de la loi N° 83-657 du 20 juillet 1983 relative au développement de certaines activités d'économie sociale.

L'inscription de projets d'habitat dans le cadre de la loi coopérative garantit la non spéculation. Or, dans l'état actuel des textes, elle aurait pour conséquence paradoxale de pénaliser fiscalement les habitants. La coopérative est en effet taxée à l'IS dès qu'elle constitue un bénéfice. Une exonération est nécessaire pour plusieurs raisons.

La coopérative a un but non lucratif. Les bénéfices qu'elle engrange permettent notamment de constituer des réserves impartageables pour faire face aux aléas et pour les travaux ultérieurs – ce qui est essentiel pour ne pas faire faillite.

L'exonération d'IS permet à la coopérative de fixer des loyers en dessous du marché sans être taxée sur les loyers qu'elle aurait dû percevoir. L'ensemble loyer + part acquisitive ne doit pas dépasser un coût locatif classique, sinon le système est désavantageux financièrement pour le coopérateur. Le loyer représenté est donc inférieur au prix de marché dès le début de l'emprunt. Il est amené à diminuer, notamment une fois que la coopérative a fini d'honorer son emprunt.

Pour que les coopérateurs puissent faire un apport à la coopérative, il faut que leur argent ne se dévalue pas. Il est donc essentiel de prévoir une valorisation des parts sociales égale au moins à l'inflation. Or, la valorisation se fait par incorporation d'une partie des réserves issues du bénéfice - ce bénéfice étant constitué par des loyers plus forts que les charges réelles de la coopérative, notamment par l'augmentation du loyer des nouveaux entrants. Le bénéfice, qui n'est qu'une circulation d'argent dans le temps des nouveaux vers les anciens coopérateurs, ne devrait pas être grevé par une imposition.

Quant à une valorisation à (ou une rémunération) au-delà de l'inflation, dans les limites imposées par la loi coopérative, elle incite d'une part les coopérateurs à investir au-delà du droit d'entrée minimum. Cet investissement a un rôle clé : il peut rendre le projet viable, diminuer l'endettement donc les redevances ultérieures des ménages, et dans une optique de mutualisation des capacités d'emprunt permettre l'intégration de ménages plus modestes. D'autre part, concernant les parts laissées au capital par les coopérateurs sortants et celles achetées par des investisseurs extérieurs, cette même valorisation (ou rémunération) est nécessaire pour qu'ils aient intérêt à immobiliser ainsi leur argent. Pour son équilibre financier, la coopérative a besoin de pouvoir offrir cette possibilité.

Il est ajouté au point 1. de l'article 207 du point II / section II / chapitre II / Titre premier/ Première Partie / Livre premier du code général des impôts un § 12° ainsi rédigé :

« Sauf pour les opérations effectuées avec des tiers non associés et à condition qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions qui les régissent, les sociétés coopératives d'habitation mentionnées à l'article L. 216-1 du code de la construction et de l'habitation.

La revente de la résidence principale est exonérée de toute taxe sur la plus-value. Le coopérateur sortant quant à lui paierait de l'impôt sur le revenu sur la plus-value (quel que soit son niveau d'imposition) lors du remboursement ou de la cession de parts sociales. L'exonération d'IR rétablirait une équité entre la propriété et le système coopératif.

« L'alinéa 1 du § 1 de l'article 150U du Code général des impôts est modifié comme suit :

« I.- Sous réserve des dispositions propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques, les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter ou des sociétés coopératives d'habitants relevant de l'article L216-1 du Code de la construction et de l'habitation, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH »

Le § 1 de l'article 150 UB du Code général des impôts est modifié comme suit :

« I.-Les gains nets retirés de cessions à titre onéreux de droits sociaux de sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter ou de l'article L216-1 du Code général des impôts, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens, sont soumis exclusivement au régime d'imposition prévu au I et au 1° du II de l'article 150 U. Pour l'application de cette disposition, sont considérées comme sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits portant sur des immeubles, non affectés par ces sociétés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale. Si la société dont les droits sociaux sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession. »

Autres obstacles à lever

D'autres obstacles sont de l'ordre du règlement ou de la négociation avec les partenaires. Ils pourront être levés plus facilement si les coopératives d'habitants sont reconnues légalement.

Constitution d'une épargne pour les ménages modestes

La coopérative ne pouvant pas produire de logements sociaux (PLAI et PLUS) à moins d'obtenir un agrément, la solution envisagée pour accueillir des ménages très modestes est de louer quelques appartements en bail emphytéotique à un bailleur social, qui sous-loue aux ménages. L'emprunt PLAI ou PLUS que le bailleur sollicite est destiné à payer son droit d'entrée, il ne lui permet pas d'acheter des parts sociales de la coopérative. Seule la part de financement en fonds propres peut être investie en parts sociales. Or il est légitime que les sous-locataires, qui participent par leur loyer au financement du bâtiment, deviennent à terme propriétaires d'une partie des parts sociales correspondant à leur logement. Un mécanisme inspiré de la SCI d'accession progressive à la propriété permettrait ce transfert de parts depuis la coopérative vers le sous-locataire via le bailleur.

Pour les ménages modestes, une autre solution serait qu'ils intègrent pleinement la coopérative grâce à un prêt à taux zéro sur l'achat des parts sociales constituant l'apport initial.

Mobilisation de l'épargne

Quel que soit le moment où il arrive, le coopérateur suit le même processus. Il paie à la coopérative un droit d'entrée, qui permet de rembourser au coopérateur sortant son apport initial. Ensuite il achète progressivement le restant des parts sociales correspondant à son appartement. Pour que cet étalement dans le temps ne se fasse pas au dépens du remboursement immédiat au coopérateur de l'intégralité de ses parts acquises, la coopérative doit elle-même s'endetter pour le rembourser. Un rééchelonnement de l'emprunt est alors nécessaire pour éviter que le nouvel emprunt ne se superpose à l'emprunt principal, augmentant les mensualités de la coopérative. Une solution bancaire innovante est donc nécessaire.

Attribution des logements

L'adhésion des coopérateurs au projet est le gage de la réussite des coopératives d'habitants. Or, pour intégrer des ménages défavorisés, le recours aux financements du logement social est nécessaire. Dans ce cadre, il est judicieux de suspendre le droit de réservation de l'Etat et l'attribution des logements doit se faire en concertation avec la coopérative.

Garantie des risques locatifs

Pour donner à la coopérative une solidité financière, il est nécessaire qu'elle soit assurée sur le versement du loyer et des parts acquises. L'extension du mécanisme de la GRL (garantie des risques locatifs) ou la mise en place d'un dispositif similaire est fondamentale.

Aides au logement

Comme dans les mécanismes de location accession, les aides au logement devraient être calculées sur l'intégralité de la redevance, c'est-à-dire l'ensemble loyer + parts acquises. Etant donné la dégressivité dans le temps de la part loyer, la prise en compte de la redevance comme assiette de calcul des allocations s'avère fondamentale pour les ménages en difficulté.