

<b>CAMPAGNE DE MOBILISATION EN FAVEUR D'UN CADRE LEGAL POUR LES COOPERATIVE D'HABITANTS</b>
---

## **CARACTERISTIQUES D'UNE COOPERATIVE D'HABITANTS**

### **Les objectifs de la coopérative d'habitants :**

- proposer un nouveau type de rapport au patrimoine : les coopérateurs sont à la fois locataires et propriétaires de parts sociales, la fonction d'habitat prime sur l'investissement immobilier,
- impliquer les habitants dans la conception et la gestion de leur habitat,
- encourager une réelle mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle et favoriser la convivialité,
- permettre l'accès à des habitats sains, économes en énergie, respectueux de l'environnement et dotés de normes de confort adéquates.

### **Les valeurs gravées au cœur même de la forme coopérative :**

Se placer dans le cadre de la loi de 1947 sur la coopération garantit les principes suivants :

- une personne = une voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenu.
- double qualité du coopérateur : propriétaire de parts sociales et locataire de son appartement
- propriété collective du bien immobilier
- le coopérateur ne paie pas au-delà du coût du projet
- déconnexion entre la valeur du bien et la valeur des parts

### **Une forme d'habitat groupé :**

- solidarités de voisinage
- mutualisation d'espaces et de services
- implication des habitants

### **Principes du fonctionnement**

Le bâtiment demeure la propriété de la société coopérative, dont tous les habitants sont collectivement propriétaires. A ce titre, ils achètent des parts sociales à leur entrée dans la coopérative, et continuent à en acquérir régulièrement. A leur départ, ces parts leur sont remboursées. Le nouveau coopérateur, agréé par la coopérative, achète lui aussi les parts sociales au fur et à mesure, son effort est identique.

Par ailleurs les habitants sont locataires de leur logement et versent un loyer.

La contribution des habitants n'excède pas les besoins réels de la coopérative : une fois que le coopérateur a fini de participer au remboursement de l'emprunt de la coopérative, sa contribution diminue donc fortement.

## ZOOM SUR LA NON SPECULATION

### **La rémunération des parts sociales est plafonnée au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées.**

Art 14

*Les coopératives ne peuvent servir à leur capital qu'un intérêt dont le taux, déterminé par leurs statuts, est au plus égal au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées publié par le ministre chargé de l'économie.*

### **Le versement de dividendes est également limité par l'obligation de mettre 15% du bénéfice en réserve + 5% en réserve impartageable, dans le cas d'une SARL.**

Art 16

*Dans les limites et conditions prévues par la loi et les statuts, les sommes disponibles après imputation sur les excédents d'exploitation des versements aux réserves légales ainsi que des distributions effectuées conformément aux articles 11 bis, 14, 15, 18 et 19 nonies de la présente loi sont mises en réserve ou attribuées sous forme de subvention soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des oeuvres d'intérêt général ou professionnel.*

*Sauf dispositions contraires d'une législation particulière, tant que les diverses réserves totalisées n'atteignent pas le montant du capital social, le prélèvement opéré à leur profit ne peut être inférieur aux trois vingtièmes des excédents d'exploitation.*

### **La valorisation des parts sociales est plafonnée soit au barème de majoration des rentes viagères, soit à la moitié de l'augmentation des réserves.**

Art 16

*Les statuts de la coopérative peuvent autoriser l'assemblée générale à incorporer au capital des sommes prélevées sur les réserves et à relever en conséquence la valeur des parts sociales ou à procéder à des distributions de parts gratuites.*

*La première incorporation ne pourra porter que sur la moitié des réserves disponibles existant à la clôture de l'exercice précédant la réunion de l'assemblée générale extraordinaire ayant à se prononcer sur l'incorporation, les incorporations ultérieures ne pouvant porter que sur la moitié de l'accroissement desdites réserves enregistré depuis la précédente incorporation.*

Art 18

*L'associé qui se retire ou qui est exclu, dans le cas où il peut prétendre au remboursement de ses parts, a droit au remboursement de leur valeur nominale.*

*Lorsqu'il ne prévoient pas le recours aux dispositions de l'article 16, les statuts peuvent prévoir que l'associé sortant ayant cinq ans d'ancienneté révolus a droit, en outre, en proportion de sa part de capital social et dans la limite du barème en vigueur fixant le taux de majoration applicable aux rentes viagères, à une part de la réserve constituée à cet effet.*

### **La cession est à prix libre, mais elle est agréée par la coopérative.**

Art 11

*Les parts sociales sont nominatives. Leur cession est soumise à l'approbation, soit de l'assemblée générale, soit des administrateurs ou gérants, dans les conditions fixées par les statuts.*

### **En cas de liquidation de la société, le boni de liquidation ne peut pas être partagé entre les sociétaires. Le boni de liquidation est le résultat de la plus value sur la vente des biens, une fois les dettes apurées et les parts sociales remboursées. Il est reversé à une autre coopérative ou à une union de coopératives ou à une oeuvre d'intérêt général ou professionnel.**

Art 19

*En cas de dissolution et sous réserve des dispositions des lois spéciales, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé sous réserve de l'application des dispositions des articles 16 et 18, est dévolu par décision de l'assemblée générale, soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des oeuvres d'intérêt général ou professionnel.*

### **La sortie de la coopération qui pourrait permettre une appropriation des réserves par les sociétaires n'est possible qu'avec l'accord du conseil supérieur de la coopération.**

Art 25

*Aucune modification entraînant la perte de la qualité de coopérative ne peut être apportée aux statuts, sauf lorsque la survie de l'entreprise ou les nécessités de son développement l'exigent.*

*Elle ne peut intervenir qu'après autorisation de l'autorité administrative donnée après avis du Conseil supérieur de la coopération et constatant que les conditions mentionnées au premier alinéa sont remplies.*

Pour que les principes de fonctionnement décrits ci-dessus soient applicables, des modifications législatives et réglementaires sont nécessaires. Les mesures suivantes ont été présentées au ministère du logement et se traduisent par des propositions d'amendements.

### 1. Reconnaître le statut de coopérative pour permettre la mobilisation des dispositifs

Le double statut de locataire / propriétaire implique une adaptation des dispositifs de droit commun, dont les coopérateurs sont aujourd'hui exclus. Il s'agit de considérer l'achat de parts sociales comme de l'accession sociale à la propriété.

- FINANCEMENTS : sur l'achat des parts sociales constituant l'apport initial, mobilisation des dispositifs prêt à taux zéro, crédit d'impôt, plan d'épargne logement, Pass Foncier, financements liés à la performance énergétique
- DISPOSITIFS DE SOLVABILISATION : intégration des parts acquises dans l'assiette des aides au logement et du fonds de solidarité pour le logement

### 2. Apporter les compléments nécessaires à la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération

- prévoir et encadrer l'admission de tiers non associés pour permettre par exemple des locations épisodiques
- encadrer le prix de cession des parts sociales, pour interdire toute dérive spéculative
- lier la qualité d'associé à celle de locataire, pour consolider la sécurité de la coopérative
- limiter la responsabilité des associés, quelle que soit la forme juridique retenue
- prévoir une révision coopérative, pour s'assurer que l'esprit et le fonctionnement coopératifs sont bien mis en œuvre

### 3. Lever le problème d'imposition : impôt sur les sociétés (IS) & impôt sur le revenu (IR)

Contrairement à son objet social, la société coopérative est par nature considérée comme ayant un but lucratif et à ce titre est assujettie à l'IS, ce qui n'est pas le cas des SCIC et des organismes HLM. Une exonération d'IS permettrait de :

- FIXER DES LOYERS EN DESSOUS DU MARCHE  
→ le ménage peut alors verser en plus du loyer une part acquise, qui constitue son épargne  
→ le loyer peut diminuer en faveur de la part acquise. Une fois l'emprunt de la coopérative remboursé, les frais du ménage sont faibles, comme s'il était propriétaire individuel.
- FAVORISER LA CONSTITUTION DE RESERVES, NOTAMMENT POUR TRAVAUX essentielles pour la pérennité du bâti.

Quant au coopérateur, la vente de parts sociales lors d'un départ du logement est soumise à l'IR, contrairement aux règles qui encadrent l'accession à la propriété. Une exonération d'IR sous les mêmes conditions permettrait de :

- NE PAS PENALISER LE COOPERATEUR LORS DE LA CESSION / REMBOURSEMENT DE SES PARTS

#### 4. Expérimenter

##### – PRET REECHELONNABLE ou FONDS DE MUTUALISATION

L'objectif est que, quel que soit le moment où il arrive, le coopérateur entrant achète progressivement ses parts sociales. De son côté, le coopérateur sortant doit mobiliser immédiatement son épargne. La coopérative doit donc s'endetter pour le rembourser. Un rééchelonnement de l'emprunt initial est alors nécessaire pour éviter que le nouvel emprunt ne se superpose à l'emprunt principal, augmentant les mensualités de la coopérative.

→ Le coût peut être prohibitif dans le système bancaire classique, il appartiendrait donc à l'Etat de favoriser ce système avec un taux proche du PLS.

##### – CONSTITUTION D'UNE EPARGNE POUR LES MENAGES 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 céder un bail à construire à un bailleur social, qui loue les appartements aux ménages. Les locataires participent par leur loyer au financement du bâtiment via le remboursement de l'emprunt et la reconstitution des fonds propres du bailleur. Il serait légitime qu'ils deviennent à terme propriétaires de tout ou partie des parts sociales correspondant à leur logement.

→ Un mécanisme inspiré de la SCI d'accession progressive à la propriété ou du PSLA permettrait l'acquisition de parts par le locataire.

##### – PERMETTRE LE FINANCEMENT DES ESPACES COMMUNS

Ils ne sont pas inclus dans la surface utile donc ne rentrent pas dans le calcul du loyer pour les logements sociaux. Les résidences sociales et foyers rencontrent le même problème et font appel à des financements privés, ou font des économies sur le coût au m<sup>2</sup> grâce aux exonérations de construction de places de parking.

→ il faudrait qu'un financement spécifique soit prévu

→ a minima que la surface utile intègre le prorata des espaces communs

→ réviser pour les coopératives d'habitants les obligations de construction de places de parkings