

LA COOPÉRATIVE D'HABITANTS COOPLICOT A FORCALQUIER

NOTE DE PRESENTATION (14 septembre 2020)

INTRODUCTION :

COOPLICOT est un projet d'habitat participatif de 43 logements neufs, développé en partenariat avec la commune de Forcalquier (04) et la coopérative HLM La Maison Familiale de Provence (MFP) qui en assure la construction. 27 logements sont prévus en accession PSLA ou VEFA, 16 sont destinés à du logement locatif social (LLS). Le projet a été co-initié et est toujours accompagné par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage en Habitat Participatif : la SCIC REGAIN.

MFP, spécialisée dans l'accession sociale, assure la maîtrise d'ouvrage de toute l'opération mais n'a pas vocation à financer et gérer les logements sociaux.

Après avoir recherché sans succès un bailleur social à même d'intervenir sur cette opération, et afin de pouvoir intégrer du logement social dans le projet, il a été envisagé de créer une **coopérative d'habitants** (sous forme de SAS Coopérative à capital variable) qui acquerra les 16 logements dédiés au LLS en VEFA auprès de MFP, logements dont les habitant-e-s seront à la fois sociétaires et locataires.

Le montage financier de cette opération est prévu en Prêt Locatif Social (PLS) à 63,6% (1,57 M €) et sur fonds propres des actionnaires pour les 36,4% restant (900 000€).

1. Le projet d'habitat participatif Cooplicot à Forcalquier



Initié en octobre 2018 sous l'impulsion d'un partenariat entre REGAIN et la Ville de Forcalquier (propriétaire du terrain), ce projet a obtenu son permis de construire le 6 mars 2020, purgé de tout recours depuis le 25 juillet 2020.

Au 10 septembre 2020, l'avant-projet détaillé (APD) est validé, déterminant un montant des travaux de 4 764 165 € pour l'ensemble immobilier (43 logements, 2700 m² SHAB), avec un budget total d'opération de 6 682 679 €. Le prix d'achat des 16 logements destinés à la coopérative est fixé avec MFP à 2 083 533 € HT (soit, en y appliquant la TVA PLS à taux réduit de 10%, 2 291 886 € TTC).

Les 16 logements de la coopérative seront répartis en diffus (et non regroupés comme cela aurait été le cas avec un bailleur social) au sein de l'ensemble du projet immobilier, celui-ci ayant vocation à être géré en copropriété à l'échelle des 43 logements.

Les espaces partagés (200 m²) seront cogérés par les accédant-e-s et les coopérateur-trice-s au sein de la future copropriété.

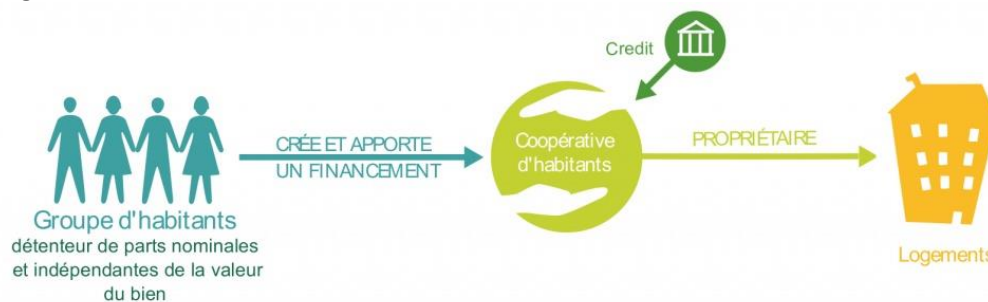
2. Principes généraux d'une coopérative d'habitants

Le modèle des coopératives d'habitants a été développé par Habicoop. Les 14 logements de la première coopérative française, le Village Vertical, ont été livrés à Villeurbanne en 2013. Il existe aujourd'hui une quinzaine de coopératives d'habitant-e-s en France, toutes montées sur le statut SAS coopérative¹.

Les grands principes en sont les suivants :

- les habitant-e-s sont collectivement propriétaires (détenteurs de parts sociales) ;
- les habitant-e-s sont individuellement locataires *via* un bail de location ;
- l'emprunt de la coopérative est remboursé par les loyers ;
- la coopérative a vocation à produire du logement participatif abordable (ce qui dépend aujourd'hui d'un montage financier ayant recours à un emprunt PLS) ;
- la coopérative suit une gouvernance coopérative (1 personne = 1 voix) ;
- la coopérative est non spéculative (valeur des parts sociales déconnectée du marché immobilier).

Le schéma général est le suivant :



¹ La Loi ALUR, dans son article 47 créant les sociétés d'habitat participatif, propose un statut dédié aux coopératives d'habitants (CCH L 201-1 et suivants), lequel n'est pas encore utilisé en France pour des raisons que nous n'explicitons pas toutes ici. Mentionnons juste l'incompatibilité du nouveau contrat coopératif initié par cette loi avec un financement en PLS, auquel nous souhaitons avoir recours pour ce montage.



Source : Habicoop

3. Le montage de la coopérative d'habitants COOPLICOT

Le travail préalable réalisé par REGAIN et l'organisme HLM partenaire MFP sur le bilan d'opération démontre la faisabilité financière de l'opération immobilière portée par cette coopérative : l'équilibre de l'opération est basé sur un loyer prévisionnel à partir de 2023 de 8,40 €/m² surface utile (SU), soit 8,06€/m² base 2020 – rappelons que le plafond du loyer en conventionnement PLS est à 8,48€/m² SU en 2020. L'objectif reste néanmoins de diminuer les loyers le plus possible car le profil économique des habitants les destinait plutôt à des logements sociaux conventionnés en PLAI (plafond à 5,37€/m² SU) ou PLUS (plafond à 6,03€/m² SU).

En termes de calendrier, il est souhaitable de pouvoir signer l'acte de VEFA entre la coopérative et MFP à la fin du premier trimestre de l'année 2021, ce qui ne sera possible qu'une fois obtenu un accord de prêt définitif sur le PLS et constitués les fonds propres de la coopérative.

Afin de produire du logement locatif social, la coopérative d'habitants doit souscrire un emprunt en PLS investisseur sur une durée de 30 ans auprès d'une banque agréée : Groupe BPCE (Caisse d'Épargne, Banque Populaire, Crédit Coopératif, Crédit Foncier), Crédit Mutuel, Crédit Agricole SA, La Banque Postale. **Cet emprunt en PLS**, qui ouvre aussi le droit à une TVA à taux réduit de 10% et une exonération de TFPB sur 30 ans (durée de 25 prolongée de 5 ans sur critères environnementaux²), **est la condition indispensable pour produire du logement abordable dans notre coopérative.**

L'accord de cet emprunt requiert plusieurs conditions :

- la DDT doit agréer l'opération en PLS ;

² Cf. Bull Officiel des Impôts 6C-2-07 n°80 du 14 juin 2007. Certification en cours avec l'organisme labellisateur PRESTATERRRE Certification (référentiel BEE Logement neuf (Version M), niveau RT2012-10%).

- la coopérative doit apporter suffisamment de fonds propres (36% dans le plan de financement actuel), constitués par l'apport des sociétaires et les éventuelles subventions dont elle pourrait bénéficier ;
- le plan de financement et le compte d'exploitation prévisionnel de la coopérative doivent être solides et cohérents ;
- l'emprunt doit être garanti par une collectivité locale ou une hypothèque (la garantie d'une collectivité n'a pas encore été obtenue à ce jour).

3.1 Le plan de financement de la coopérative

Le plan de financement prévisionnel de la coopérative est le suivant :

BESOINS : 2 471 455 €

Prix d'achat (TTC) : 2 291 886 €

Frais notariés (3%) : 68 756 €

Frais Financiers (2%) : 30 813 €

Trésorerie initiale : 80 000 €

RESSOURCES : 2 471 455 €

Fonds propres : 900 000 € (36,4%)

Capital (parts A et B) : 53 550 €

Apports non capitalisés : 846 450 €

Emprunt PLS (30 ans) : 1 540 642 € + frais financiers = 1 571 455 € (63,6%)

PLS foncier – avec préfinancement (30 ans) : 601 964 €

PLS + CPLS bâti – avec préfinancement (30 ans) : 969 491 €

3.2 Les paramètres du budget d'opération

Les paramètres faisant varier l'équilibre d'opération sont ceux retenus usuellement par les bailleurs sociaux, permettant une instruction favorable de l'établissement de crédit partenaire :

TAUX REFERENCE LIVRET A / TAUX SIMULATION PLS	1,8% / 2,91%
TX DE VARIATION DES LOYERS	1,40% / an
TAUX VARIATION CHARGES / PGR (inflation)	1,70% / an
TAUX VARIATION TFPB	2,30% / an à partir de la 31 ^e année (exonération en PLS sur les 30 premières années)
TAUX IMPAYES ET VACANCES	3,00% du montant des loyers
TAUX VARIATION FRAIS DE GESTION	1,70% / an
TAUX PROVISION GROSSES REPARATION (PGR)	0,50% du prix d'achat total TTC

3.3 Financement en PLS et agrément de l'opération par la DDT

M. Raphaël Chalandre, chef du service aménagement urbain et habitat de la DDT 04, a été rencontré à plusieurs reprises afin de lui présenter le projet de coopérative. Celui-ci a reçu un accord de principe

sur la possibilité de déposer une demande d'agrément pour la coopérative en PLS le 19 mai 2020, confirmé par mail le 16 juillet 2020.

Dès que les statuts de la coopérative auront été déposés (prévu d'ici la fin du mois de septembre), une demande d'agrément pourra être officiellement déposée, laquelle nécessite 15 jours d'instruction. Celle-ci doit comporter :

- 1) la présente note d'opportunité et de présentation de l'opération
- 2) la justification de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble par contrat de réservation signé (en cas de VEFA)
- 3) le récépissé du permis de construire (non obligatoire) : *OK*
- 4) plans : *OK*
 - situation permettant une localisation aisée de l'opération,
 - masse,
 - niveaux,
 - façades

5) prix de revient prévisionnel et plan de financement (HT, TTC) daté et signé ventilé de la manière suivante :

Construction Neuve :	Acquisition-Amélioration :
- prix de revient du bâtiment	- coût des travaux
- charge immobilière et VRD	- charge foncière et VRD
- honoraires et frais divers	- honoraires et frais divers

OK, sur base contrat de réservation à signer avec MFP dès le dépôt des statuts de la coopérative.

- 6) le tableau des surfaces habitables et annexes : *OK*
- 7) l'échéancier prévisionnel de l'opération (ordre de service / durée des travaux / mise en service) : *À finaliser*
- 8) le compte prévisionnel d'exploitation ou, pour les communes et autres maîtres d'ouvrages occasionnels, le tableau d'équilibre d'exploitation à terme : *OK*
- 9) les statuts de la personne morale porteuse de l'agrément : *OK*

À noter : le taux d'intérêt du PLS est un taux variable basé sur le taux d'intérêt du Livret A (Tx Livret A + 1,11%). Celui-ci est aujourd'hui de 0,5% par an, mais il va nécessairement évoluer durant les 30 prochaines années (soit la durée du prêt). Comme on ne sait pas par avance comment ce taux va évoluer, on retient un taux théorique fixe du Livret A de 1,80% auquel on ajoute la marge de 1,11%, permettant de déterminer un taux fixe PLS de 2,91% / an utilisé dans les simulations (au lieu du taux actuel réel de 1,61%)³.

3.4 Mobilisation des fonds propres par la coopérative

La coopérative doit parvenir à mobiliser autour de 900 000e de fonds propres. Les futurs habitant-e-s relèvent du logement social : ils n'ont pas la capacité financière de mobiliser ces sommes. La société

³ Le montant de ce taux est calculé par rapport à la moyenne du taux du Livret A sur les 10 dernières années

envisage donc de mobiliser de l'investissement citoyen en complément de celle des habitant·e·s. Ces investissements citoyens sont mobilisés autour de quatre arguments :

- investissement éthique : logement social, coopératif, écologique et solidaire ;
- sécurité des fonds placés dans la coopérative ;
- rémunération des fonds apportés (2%/an) ;
- liquidité des fonds (possibilité de les reprendre en cas de besoin après l'entrée en service de la coopérative).

Les fonds propres sont mobilisés d'une part par la mobilisation du capital des associés, d'autre part par le biais d'apports non capitalisés (appels de fonds).

3.4.1 Le capital

Le capital des associé·e·s est composé de parts A souscrites par les associé·e·s habitant·e·s et de parts B pour les associé·e·s non habitant·e·s qui souhaitent contribuer à la réalisation de l'objet social de la coopérative :

- Les **parts sociales de catégorie A** sont réservées aux associés locataires de la coopérative, à raison d'au moins une part par unité de location louée par la Société et, au plus, d'une part par personne majeure résidant dans une unité de location louée par la Société ; la détention de chaque part sociale de catégorie A donne droit à une voix délibérative dans les décisions des Assemblées générales. Les parts sociales A sont fixées à un montant unitaire de 500 €.
- Les **parts sociales de catégorie B** sont destinées à des personnes physiques ou morales qui ne recourent pas aux services de la coopérative mais qui entendent contribuer au financement de la réalisation des objectifs de la coopérative. Les associés de catégorie B disposent également chacun d'une voix délibérative dans les décisions des Assemblées générales. Cependant, conformément à l'article 3 bis de la loi du 10 septembre 1947, les associés investisseurs ne peuvent détenir ensemble plus de 35 % du total des droits de vote. Les parts sociales B sont fixées à un montant unitaire de 5 €.

3.4.2 Les apports en fonds propres non intégrés au capital

Si l'on veut pouvoir les rémunérer, les apports des investisseur·euse·s ne peuvent être constitués uniquement de parts sociales. En effet, en raison des amortissements comptables, la coopérative génèrera un déficit fiscal pendant un certain nombre d'années, ce qui lui interdira de verser des dividendes : ainsi, tant que le compte d'exploitation de la coopérative sera déficitaire, les parts sociales ne seront pas rémunérées.

Il n'est pas non plus possible de faire entrer ces apports en comptes-courants d'associés rémunérés. Les fonds propres des SAS ne peuvent pas descendre au-dessous de 50% du capital social initial sans déclencher une Assemblée générale extraordinaire et l'affectation des pertes sur le capital, voir la dissolution de la société (cf. art. 30 des statuts). Or les comptes-courants (dettes envers les associé·e·s) ne peuvent être comptabilisés parmi les fonds propres de la société. Si l'on utilisait les comptes courants d'associé·e·s afin de mobiliser l'essentiel des apports, le montant du capital initial serait très faible, autour de 53 000€, alors que, dès l'exercice 2023, compte tenu du montant des amortissements (autour de 52 500€/an), le cumul des reports à nouveau (-54 839€) conduirait à des fonds propres négatifs, renvoyant la coopérative à l'article 30 de ses statuts.

C'est pourquoi nous envisageons une autre solution : il s'agit d'utiliser un mécanisme propre aux sociétés d'attributions qui procèdent à des appels de fonds auprès de leurs associé-e-s, lesquels sont comptabilisés comme « Apports non capitalisés (appels de fonds) ». Ces apports non capitalisés ne sont pas comptabilisés comme des dettes de l'entreprise et sont considérés comme des fonds propres (haut de bilan). Ces fonds, qui ne sont pas du capital, ouvrent cependant des droits (celui de disposer de la jouissance de son logement au même titre qu'un propriétaire dans une société d'attribution ; celui de percevoir un revenu issu d'une fraction des loyers dans notre coopérative) permettant de prévoir une rémunération des associé-e-s quel que soit le résultat de la société.

Nous avons vérifié avec un avocat spécialisé, Maître Frédéric Tournier Court (Lawfields), qui a rédigé les statuts de la coopérative, et un expert-comptable et commissaire aux comptes, M. Renaud Maris, qui assurera la comptabilité future de SAS coopérative, la faisabilité juridique, comptable et fiscale de ce montage, permettant d'utiliser ce mécanisme *sur les parts B uniquement*. Cela implique deux conséquences :

- les appels de fonds sont obligatoires et doivent être proportionnels aux droits de chaque associé-e dans le capital social. Dans notre coopérative, ce mécanisme ne s'applique qu'aux parts B.
- en contrepartie de cet appel de fonds obligatoire, les statuts garantissent aux détenteur·trice-s de parts B un droit en rapport avec le montant de leur investissement, indépendamment du résultat de la société, soit, ici, le droit de percevoir un revenu régulier sous forme d'un taux de prélèvement applicable sur le total des loyers perçus par la coopérative.

Dans notre montage prévisionnel, le montant de la part B est fixé à 5 €, à laquelle est liée une obligation de répondre aux appels de fonds dans un rapport de 1 à 19, soit 95€ par part sociale souscrite. Ainsi, un-e associé-e souhaitant apporter 10 000 € devra le faire sous la forme de l'acquisition de 100 parts sociales, soit 500 €, auxquels s'ajoutent les appels de fonds obligatoires pour un montant de 9500 €. La rémunération liée à ces apports est fournie par le droit de percevoir une fraction du montant des loyers, au taux de prélèvement applicable de 17,17% la première année⁴, à répartir au prorata des droits de chacun des associés en parts B.

3.5 Coût des loyers

Dans les conditions de financement actuel, le niveau de loyer possible est situé autour de 8,40€/m² de surface utile à partir du 1er janvier 2023, date prévisionnelle de démarrage de la Coopérative. Rapporté au programme de l'opération, les loyers sont les suivants :

⁴ Ce taux, réactualisé chaque année lors de l'Assemblée générale, est calculé de manière à maintenir une rémunération des associés de catégorie B de 2% du total de leurs apports. Avec l'augmentation annuel des loyers (en fonction de l'Indice de référence des loyers), ce taux évolue tendanciellement à la baisse.

Lot	Niveau	Type	Foyers candidats	SHAB programme	SU programme	Loyer mensuel prévisionnel	Charges
1	duplex	T4	Foyer 1	92,2	96,7	812,73 €	46,61 €
2	RDC	T2	Foyer 2	47,9	52,4	440,40 €	24,22 €
3	R+1	T2	Foyer 3	47,9	52,4	440,40 €	24,22 €
11	RDC	T3	Foyer 4	70	74,5	626,15 €	35,39 €
29/31	RDC	T4	Foyer 5	80	84,5	710,19 €	40,44 €
6	RDC	T3	Foyer 6	70,2	74,7	627,83 €	35,49 €
24	RDC	T2	Foyer 7	40	44,5	374,01 €	20,22 €
8	RDC	T2	Foyer 8	47,9	52,4	440,40 €	24,22 €
9	R+1	T2	Foyer 9	47,9	52,4	440,40 €	24,22 €
12	RDC	T3	Foyer 10	60	64,5	542,10 €	30,33 €
13	R+1	T3	Foyer 11	60	64,5	542,10 €	30,33 €
39	RDC	T3	Foyer 12	60	64,5	542,10 €	30,33 €
44	R+1	T3	Foyer 13	70	74,5	626,15 €	35,39 €
35	RDC	T4	Foyer 14	75	79,5	668,17 €	37,92 €
41	R+1	T2	Foyer 15	40	44,5	374,01 €	20,22 €
14	duplex	T4	Foyer 16	80	84,5	710,19 €	40,44 €
			Total (1)	989,0	1061,0	8 917,32 €	500,00 €

surface moyenne

61,8125

4. Calendrier prévisionnel

Lancement consultation des entreprises : Février 2021

Démarrage des travaux : Juin 2021

Livraison des logements : 1^{er} janvier 2023 (18 mois environ)

Calendrier du montage financier :

- Ouverture d'un compte de capital : septembre 2020
- dépôt des statuts de la coopérative : septembre 2020
- signature du contrat de réservation avec MFP : septembre 2020
- dépôt/obtention de l'agrément PLS : 15 octobre 2020 / obtention : envisageable 15 jours après si le dossier est complet
- lancement et bouclage du financement « investisseur·euse·s » : montage printemps 2020 – lancement août 2020 / finalisation janvier 2021 – déjà 430 000€ de pré-souscriptions obtenues au 14 septembre 2021
- sollicitation & obtention des prêts : 1^{ère} rencontre avec la banque dès la finalisation du montage juridique et financier : septembre 2020 / obtention : après l'agrément PLS, la garantie d'emprunt et le bouclage du plan de financement investisseur·euse·s : janvier 2021.
- signature de l'acte VEFA avec MFP : mars 2021, après levée des clauses suspensives de financement.