



## **CR de la réunion de travail sur les coopératives d'habitants jeudi 12 janvier 2017**

Animatrice : Audrey Golluccio de Habicoop-Aura

Présents : Adèle , Camille , Emilie , Roxane , Yan , Dédé , Vincent , Marie-Claude , Alix , Françoise .

### **Présentation de Habicoop qui regroupe 2 entités :**

- 1- Habicoop Aura : accompagnement pour le montage de coopératives + essaimage d'autres structures d'accompagnement . 2 salariées . Se concentrent sur la région Auvergne-Rhône-Alpes .
- 2- Fédération des coopératives d'habitants . Peu de moyens . Travail au niveau national sur les décrets par ex .

**Tour de table** précisant ce qu'on sait et ce qu'on espère de cette réunion , entre autres :

- cadre qui permette l'épanouissement
- relance de l'habitat sur l'écolieu
- solution hors spéculation
- bases des coopératives d'habitants
- lien possible avec coop en habitant plus loin

### **La coopérative d'habitants , choix du type de société :**

statuts juridiques seulement depuis 2014 en France

La coop d'habitants fait partie du grand groupe des habitats participatifs ( mutualisation des espaces , consultation des habitants ) , mais en plus dans la coop , celui qui habite = celui qui décide .

- 1- Propriété collective ; les habitants ont des parts sociales et sont gestionnaires de la coop.
- 2- Gouvernance démocratique : 1 homme/1voix quel que soit le nombre de parts et l'implication .  
Parts de différentes classes : parts A = habitants , droit de vote majoritaire pour les habitants mini 70 % ; parts B = investisseurs non habitants , droit de vote maxi 30 % ; parts C = sans droit de vote , mais parts donnant droit à intérêts versés quand la coop commence à faire des bénéfices .
- 3- Non spéculation : l'objet de la coop est un service pour ses associés ( logements de qualité , à prix abordable ) mais ce n'est pas un bien financier .

Pour les détenteurs de parts A : obligation de rester 5 années comme implication minimale .

Quand on quitte la coop , on revend ses parts , leur re-valorisation maxi suit l'indice du coût de la vie . Parfois on peut changer de classe : on garde des parts , qui deviennent des parts B .

Quand de nouvelles personnes arrivent dans un foyer :

tout locataire doit être associé ( au minimum en prenant 1 part A ) y compris conjoint , enfant adulte .

Définir si un couple = 2 voix ou 1 seule , a priori 2 personnes = 2 voix .

Peut-être établir une modération par foyer : 2 voix maxi par foyer ( même si enfant adulte en plus )

On peut sous-louer son logement à condition que la personne prenne 1 part . Impossible dans habitat social .

Remarque sur la propriété immobilière : elle se compose de la nu-propriété ( possession matérielle ) et de l'usufruit ( droit d'habiter , de louer et même parfois de vendre ce droit ) .

La société choisie pour les coopératives d'habitants est la « Société par Actions Simplifiée coopérative à capital variable » laissant le plus de liberté pour les statuts . C'est une société commerciale , qui paie l'impôt sur les sociétés quand elle fait des bénéfices (au bout de 25 ans par ex .) . Impossible de baisser les loyers à ce moment car le fisc veille au grain !

Le capital variable permet d'intégrer de nouveaux associés ; il suffit de faire une déclaration annuelle .



Coopérative SAS : statuts libres mais président obligatoire .  
Personnes morales peuvent avoir des parts B .

La création de cette SAS coop , est le fait du groupe de futurs habitants :

- apport de parts sociales A
- cet apport représente la base de fonds propres soit 15 % à 20 % de l'ensemble de l'opération immobilière = foncier + coût de la construction + honoraires divers ( accompagnement , architecte ,... )
- le financement du reste se fait par l'emprunt et par subventions ( aspects retenus : construction écologique , situation des habitants : intergénérationnel permettant d'entourer des personnes vieillissantes , personnes en difficulté sociale ... )

Ex. à Vaux-en-Velin , Chamorel les Barges : T1 et T2 pour des personnes > 55 ans ; 16 habitants dont 13 peuvent faire bénéficier d'un PLS -prêt locatif social- ; salle de bien-être , studio pour les aidants , aménagements spécifiques , mutualisation des services .

<http://www.habicoop.fr/spip.php?article436>

### **Les prêts sociaux :**

PLAI ( insertion ) pour les personnes ayant très peu de ressources

PLUS pour les personnes ayant des ressources faibles

Ces 2 dispositifs ne peuvent passer que par un bailleur social ( type HLM )

PLS : personnes ayant des ressources moyennes , mais la zone d'attribution de ce prêt est précise et correspond plus à des zones urbaines tendues , peu de chance que la Bresse en fasse partie !

Quand un bailleur intervient sur un projet de coopérative d'habitants , on crée une copropriété avec la coopérative .

Ex du Village vertical : la coop est propriétaire du foncier et de 10 logements . Un bail « à construction » est signé avec le bailleur social pour 55 ans . Il finance les logements qui le concernent et récupère les loyers . Après 56 ans , ces logements appartiendront à la coopérative . Les Villageois sont associés à la commission de choix des locataires sociaux ; une formation est nécessaire aux Villageois pour mieux gérer les difficultés de cohabitation générée par la mixité sociale .

Le bailleur est associé (parts B) mais pas propriétaire des logements de la coopérative ; du coup en tant qu'associé il ne peut pas financer des logements PLAI ou PLUS .

Le PLS fonctionne aussi pour bailleurs privés . Le taux du prêt est celui du livret A , sur une durée longue de 30 , 40 ans si la coopérative a une garantie d'une collectivité locale ou peut hypothéquer son bien . Un prêt long permet de lisser les dépenses sur une longue période , donc de faire des loyers cohérents sur le long terme – ce qui évite de pénaliser les 1ers locataires , au moment où la coopérative a le maximum de charges

-  
La TVA est à 5,5 % sur les parties de construction concernant les habitants relevant du PLS , et exonération de taxe foncière pendant 25 ans .

En contrepartie , les habitants concernés par le PLS doivent avoir des revenus sous un certain plafond et le loyer est plafonné pendant la durée de l'emprunt .

Avec un PLS , les loyers sont plafonnés .

PLS et calendrier : on peut en prendre plusieurs à la suite selon les phases de construction .

### **Les subventions :**

Ici nous sommes en zone de revitalisation rurale . On peut axer notre demande sur la précarité énergétique / l'aspect participatif / l'éducation populaire / l'intergénérationnel .



Voir la Région , l'ADEME , l'Europe , les Mutuelles retraite ...

### **Les loyers dans la coopérative :**

Frais de la coopérative :

- emprunts à rembourser , capital et intérêts
- taxe foncière
- charges de propriétaire : charges locatives ( comptable , coup de pinceau qd changement de locataire ) + assurances
- provisions : pour les vacances ( logement vide ) et les impayés – ce qui permet une certaine solidarité à condition de se donner un cadre préalablement - + pour les gros entretiens ( la coop doit gérer le bien dans le temps )

La coopérative visite chaque année les logements . Cela permet de rappeler les règles , de voir le bon entretien , de voir les améliorations faites ou les dégradations .

Associé coop est locataire : il paye en plus des charges , une redevance mensuelle qui comprend :

- pour 80 % un loyer classique sur lequel il peut percevoir l'APL
- pour 20 % une épargne placée sur son compte d'associé , qu'il pourra récupérer à son départ .

Cela pose la question de la difficulté à gérer les entrées/sorties de la coopérative . Quelle est la capacité de la coop à rembourser quelqu'un qui part ?

La coop peut rembourser le compte d'associé quand elle en a les moyens – les parts par contre elle est obligée de les rembourser dans les 2 à 5 ans après le départ de l'associé , sauf si cela met en danger le capital de la coopérative - . Si l'associé n'est pas remboursé de son épargne , il garde 1 part B pour rester associé .

S'il n'y a pas de PLS , la coopérative peut simplement augmenter les loyers en cas de difficultés . Certains groupes préfèrent le système de capitalisation : c'est-à-dire bénéficier de la réussite de la coopérative .

Ce qui peut permettre plus d'équité dans le temps : loyer petit + compte d'associé tant que la coopérative a des besoins pour rembourser ses emprunts ; quand moins de besoins , loyer petit seul . Cela évite d'avoir de gros loyers au début puis des petits loyers quand les besoins diminuent .

Les fonds propres peuvent être encouragés ( compte d'associé ) mais attention d'éviter les disparités entre associés , car elles créent des malaises .

Ne pas apporter plus de 25 % de la valeur du logement ( 20 % en moyenne ) sinon cela renforce le problème du départ de la coopérative . Il faut trouver un remplaçant !

On essaie de rembourser plus vite la part du compte d'associé qui correspond à l'apport initial – au début du projet - .

Un travail est fait par la fédération sur un outil mutualisé par les coopératives adhérentes : un fonds d'épargne citoyenne , dans lequel toutes les provisions seraient déposées . Dispositif cf Terre de liens .

Locataire non associé : la coopérative peut recevoir des redevances de personnes non associées à titre accessoire < 20 % ( pour un local non logement ) .

**Travail du groupe qui constitue la coopérative :** essayer de balayer toutes les questions possibles !

- rédiger le contrat locatif
- préciser le cadre de l'intervention collective pour les impayés
- cadrer la question du bénévolat , quand l'associé participe à l'amélioration de son logement et qu'il réclame un remboursement qd il quitte la coop ( par ex . décider d'une plus-value ou d'une moins-value sur la reprise du logement )
- définir les loyers de manière juste afin d'éviter les fluctuations dans le temps . ( Les baux sont encadrés par la loi de 1989 ) .



- rédiger la charte financière qui sera signée avec chaque associé : montant du loyer et évolution , apport financier demandé aux nouveaux associés , quelles priorités pour le remboursement des comptes d'associés ...

Remarque : Habicoop travaille avec des juristes .

### **Coopérative et auto-construction :**

pour l'instant , seulement dans de petits projets . Ce qui est prévu : « apport travail » = part en industrie cessible .

Dans la loi actuelle , une part en industrie n'est pas égale à une part normale : on peut bénéficier des services , mais on ne peut pas récupérer d'argent .

Actuellement , on travaille sur cet aspect de la loi :

x heures = x parts sociales qui ont les mêmes qualités de cession que les autres . Mais l'arrêté n'est toujours pas paru car concerne 3 ministères . Question difficile : quelle valorisation ? Risque de requalification en travail au noir , question de la fiscalité .

### **Mutualisation /partage :**

Classiquement : buanderie , petit matériel , un plus loin : repas , voiture , salle de musique ...

Coopérative c'est aussi une autre manière de vivre ensemble . Les frais générés peuvent être répartis dans les loyers .

Par rapport aux aménagements personnels des logements :

- soit elle paye tout mais la même chose à tout le monde
- soit elle ne paye rien

Statut des parties communes : elles peuvent être financées par le PLS dans une limite/logement

Pour l'équilibre budgétaire elles correspondent à 12-15 % car plus cela crée un problème de loyer non perçu .

### **Transmission :**

Les ayant-droit n'ont pas le droit de reprendre le logement : s'ils le souhaitent , ils doivent être admis comme associés par l'assemblée de la coopérative .

La coopérative a 2 ans pour rembourser le capital ; pour le compte d'associé , même règle que pour un associé vivant : la coop rembourse quand elle en a les moyens .

### **La loi ALUR ( accès au logement et urbanisme rénovés ) : ce que ça change**

Avant

pas de lien direct entre la détention de parts et la location : si je faillis en tant qu'associé , la coop ne peut pas me mettre dehors car j'ai un bail indépendant .

Après

« contrat coopératif » bail + associé ; mais pas reconnu en cas de PLS et pour les APL

Définition de ce qu'est une société d'habitat coopératif .

Obligation de constituer des provisions

Non spéculation mais incohérence dans le texte\* ( 3 manières de définir le taux de remboursement ! )

Parts en industrie cessibles .

Revalorisation au moment du remboursement à la valeur nominale prévue ( taux Indice de révision des



loyers )

Coop « ALUR » : 1 coop par opération , éventuellement en plusieurs tranches . On est plus sur l'idée d'essaimage que du regroupement d'un grand nombre d'adhérents .

Obligation de mettre en réserve 15 % du résultat annuel qui sera destiné à l'entretien et la maintenance des bâtiments .

\*Du coup c'est la Fédération qui est garante de la non spéculation ; elle prend 1 part de blocage pour la cession des parts ( part H droit de veto ) ; elle est consultée à chaque cession .

### **Quand la coop a fini de rembourser ses prêts , que se passe-t-il ?**

- emprunts longs 30 , 40 ans
- provisions pour entretien mais cela ne couvrira pas forcément tout : on peut réemprunter .
- à éviter : gros effets d'opportunité ( par ex. baisse de la redevance ) car tout le monde aurait intérêt à attendre ce moment pour entrer dans la coop .
- fonds de mutualisation grossi en maintenant le niveau de la redevance . La différence va dans le fonds . Cercle vertueux , cela change simplement l'équilibre entre répartition loyer/épargne .

### **Facilité d'emprunter ?**

Un travail est fait au national vers les banques : nouveau marché , meilleure image que SCI .

Habicoop peut intervenir pour présenter les coop d'habitants à la banque choisie . Passer plutôt par le contact national qui a été en relation avec Habicoop .

Crédit mutuel , crédit agricole OK

Caisse d' épargne : non

La banque postale : le début

Pour les projets de retraités penser aux caisses de retraite et mutuelles .

### **Travail du groupe constitué :**

- 1- Définir le profil financier : Revenus fiscaux de référence / fonds propres / types de logements .
- 2- Recherche d'un montage :
  - accès foncier
  - partenariat avec bailleur social ( si nécessaire ou si cela dans la volonté du groupe )
  - type d'emprunt
  - montant des apports en fonds propres
  - niveaux des loyers

### **Comment faire quand différences de revenus entre locataires ?**

- recherche de subventions pour compenser
- compte d'associé de ceux qui ont de l'argent bloqué
- emprunt PLS
- différents niveaux de redevance selon les revenus : par ex. épargne plus forte ( voir ex. Toulouse )

### **Revente de parts :**

- impôt sur le revenu portant sur la plus-value
- droit de cession de 5 % pour l'entrant

La coop peut choisir du coup de rembourser les parts et d'en créer d'autres pour les nouveaux venus .

**Chantier :**

On peut déléguer la maîtrise d'œuvre, mais bien préciser les limites de la délégation. + cher mais – de risque.  
( 3 à 15 % des travaux )

**Exemple de coopératives d'habitants :**

La Gargousse à Lyon, 15 à 17 % d'espaces communs ( 65 m<sup>2</sup> )

HABRICOO à Toulouse

Lislejourdain en auto-construction

Mascoop vers Toulouse

Graine de bitume à Grenoble

Ferney-Voltaire

Bordeaux 3 projets

Remarque : c'est rare qu'il y ait tous les habitants dès le début du projet ; groupes non figés.

La coop vit plus longtemps que ses associés.

**AG d'Habicoop-Aura le 8 avril à Lyon.****Accompagnement de projets par HABICOOP :**

1- complet : du début jusqu'à 1 an après l'entrée dans les logements ( soit environ 5 ans ), région Auvergne Rhône-Alpes. Accompagnement du groupe dans le temps, partenariat. Forfait unique ( cela permet une mutualisation entre les groupes suivis ) = 3,5 % du coût des travaux HT.

Phasage du paiement : début quand l'emprunt est acquis.

Avant Vauquier : 3000 €/an environ ; après Vauquier 7000 € ; aides à trouver, subventions, aménagements possibles. Fonds d'amorçage des coop d'habitants.

Réunions 1 ou 2 par mois

2- à distance : en complément d'un accompagnateur local\*. Intervient sur le juridique et le financier ( contrats, subventions ). Environ 2 % du coût des travaux HT, soit 25 000 €.

Réunions : 2 ou 3 par an

\*L'accompagnateur local : capacité dynamique du groupe, recherche foncier, lien partenaires locaux, constructeurs, architecte ...

SI nous sommes intéressés, en faire la demande au CA d'Habicoop. Possible selon charge de travail des salariées ( d'autres groupes en attente ).

**Pour constituer le groupe :**

Relais sur les salons auxquels participe HABICOOP

Si accompagnement complet aide au recrutement, animation des réunions d'information

Adhérer à la fédération

Mobiliser les administrateurs d'Habicoop pour présenter les coop d'habitants lors d'événements locaux ; si réunion publique avec réseau de l'économie sociale et solidaire, faire venir des élus.

**COORDIN'ACTION** : asso nationale en faveur de l'habitat participatif [habitatparticipatif.net](http://habitatparticipatif.net) cartographie des projets, infos sur événements locaux, réseau habitat groupé ( annonces, actualités ).