

Les coopératives d'habitants 3ème voie pour le logement



propriété collective
sécurisation avec la révision coopérative
mixité et équité
vie ultérieure de la coopérative
mutualisation
soutien de la Fédération nationale
écologie
économie sociale et solidaire
innovation sociale
choix des matériaux
économies d'énergie
coûts liés aux usages
intelligence collective citoyenne
accès à tous
non spéculation
responsabilisation
autonomisation
accompagnement professionnel
formations
intergénérationnel
intérêt général

HABICOOP un mouvement citoyen

- Association loi 1901 créée en 2005
- Promotion et accompagnement des coopératives d'habitants en France
- Transformation en Fédération Française des Coopératives d'Habitants et création d'Habicoop AURA en avril 2015
- Membre de la Coordin'action, du RAHP, du Conseil Supérieur de la Coopération, de Coop FR
- Partenaires : Région Rhône Alpes, Grand Lyon, Ville de Paris, Fondation Abbé Pierre, Amallia, Fondation Macif, Fondation un Monde Par Tous, FNSCHLM, USH, Banques, AGRTQ, ICA Housing, AG2R La Mondiale, la CARSAT, Fondation de France, l'URSCOP....

Les coopératives d'habitants : un statut reconnu

- Chapitre VI, article 47 du code de la construction et de l'Habitation : sociétés coopératives d'habitants et sociétés d'attribution et d'autopromotion
- Objet des coopératives d'habitants :
*« Art. L. 201-2.-Elles ont pour objet de **fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective** dans les conditions prévues au présent article. (...)*

Les coopératives d'habitants : 3ème voie pour le logement

- **Propriété collective** : une société, coopérateurs propriétaires de parts sociales
 - **Non spéculation** : valeur des parts sociales indépendante de la valeur du bien immobilier
 - **Démocratie** : une personne = une voix
- Les coopérateurs sont collectivement propriétaires et individuellement locataires

Les coopératives d'habitants : 3ème voie pour le logement

- Loyers au coût réel d'exploitation de l'immeuble et fonction du type de financement
- Propriété durable par la coopérative et gestion collective : Provision pour Grosses Réparations (PGR) et prise en compte des vacances et impayés de loyers
- Implication des coopérateurs, mutualisation d'espaces et de services, réduction du nombre d'intermédiaires
- Ouverture sur le quartier, mixité, échanges et solidarité
- Composante écologique forte
- Inscription dans les valeurs de l'ESS
- Accès à tous



Principe de fonctionnement

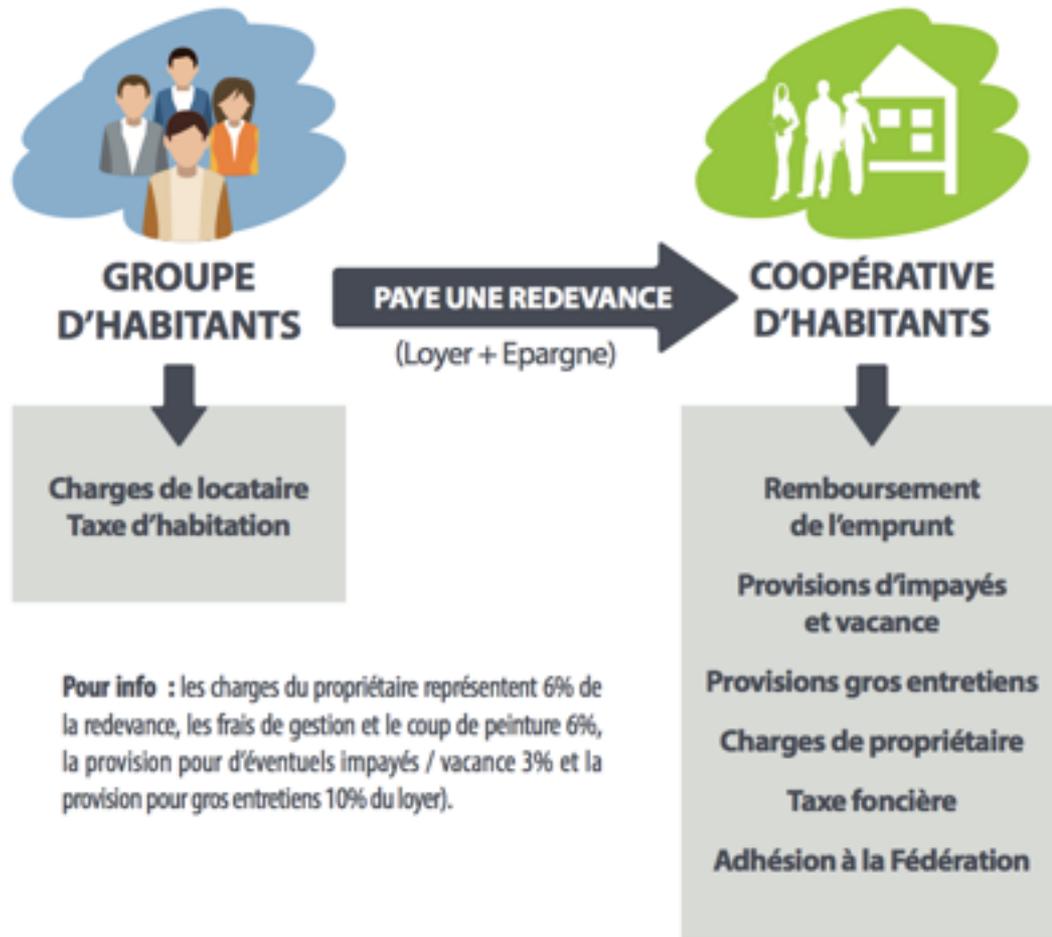
Création de la coopérative



Fonctionnement

- α Projet pilote du Village Vertical de Villeurbanne → montage sécurisé et reproductible
- α Société par actions simplifiée (SAS) à capital variable assujettie à la loi de 1947
- α Acquisition par les coopérateurs de parts sociales (fonds propres de la société) : environ 20% actuellement
- α Double statut du coopérateur : collectivement propriétaire et individuellement locataire
- α Emprunt par la société

Fonctionnement



Fonctionnement

α Epargne :

- α Constitution par les coopérateurs d'une épargne mensuelle sous forme de comptes courants d'associés (CCA) nominatifs et revalorisés à l'IRL
- α Comptes courants d'associés remboursés par la coopérative, dès qu'elle en a les moyens financiers. Il est possible que ce remboursement n'intervienne qu'à l'issue de l'emprunt principal et que les comptes courants d'associés soient bloqués

Montage type Village Vertical

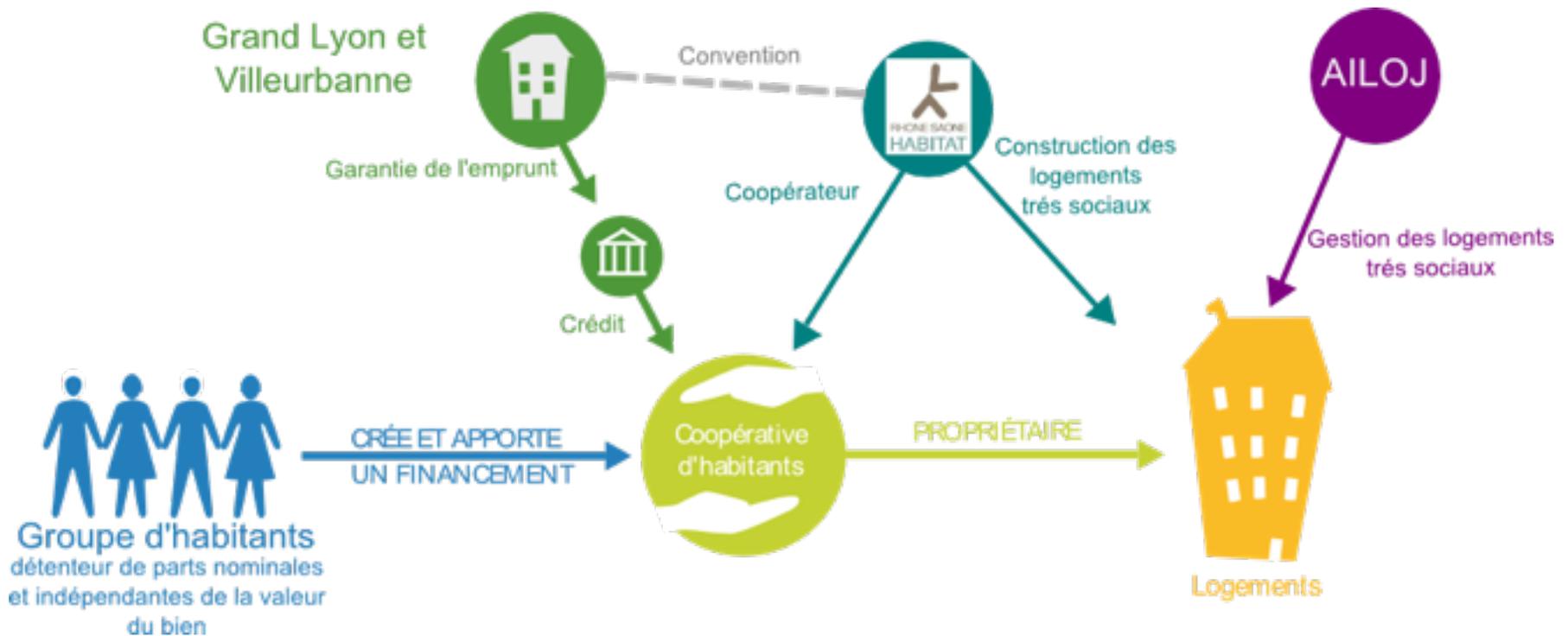
- A son départ, la coopérative rembourse au coopérateur ses parts sociales initiales à leur valeur nominale
- Puis, dès qu'elle en a les moyens financiers, elle rembourse le compte courant d'associé. Il est possible que ce remboursement n'intervienne qu'à l'issue de l'emprunt principal



Le Jardin de Jules

Comprenant le Village Vertical à Villeurbanne

Montage Village Vertical de Villeurbanne



Le Jardin de Jules

- R+4 et attique, 1 niveau sous-sol
- 24 logements en accession sociale
- 14 logements pour la coopérative d'habitants dont :
 - 9 PLS et 1 libre
 - 4 PLAI résidence sociale
 - 100m² d'espaces communs + chambres d'amis

Le Village Vertical de Villeurbanne

Redevance PLS :

- $8 \text{ €} + 2,45 \text{ €} = 10,45 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ de SU} / \text{mois}$
- Soit pour un T3 de 65m^2 : 680 €
- dont 160 € de CCA

Redevance libre :

- $10,79 \text{ €} + 2,45 \text{ €} = 13,24 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ de SU} / \text{mois}$
- Soit pour un T3 de 65 m^2 : 860,6 € dont 160 € de CCA

60 € / mois pour le parking



La Gargousse
Projet de coopérative d'habitants

Coopérative d'habitants et bail emphytéotique à Lyon

La Gargousse

- Réhabilitation en centre urbain
- Citoyens engagés dans le quartier, vie associative
- 6 logements
- 1 salle commune, 1 buanderie, 1 chambre d'amis
- 6 ménages
- Travail engagé sur le programme, MOE retenue, obtention du prêt en cours

La Gargousse

- Apports en fonds propres 13%
- Financement PLS
- Loyer PLS : 8,96€ / m² / mois
- Comptes Courants d'Associés (CCA) : 2,3€ / m² / mois
- Redevance : 11,26€ / m² / mois
- Partenariats :
 - Grand Lyon : bail emphytéotique
 - Rhône Saône Habitat : CPI

Loi ALUR et non spéculation

■ Cas de la cession de parts :

« Art. L. 201-5.-I. — Le **prix maximal de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal** de ces parts sociales, augmenté d'une **majoration** qui, dans la limite d'un **plafond prévu par les statuts, tient compte de l'indice de référence des loyers.**

« Toute cession de parts sociales intervenue en violation d'une telle clause est nulle. Un associé coopérateur peut se retirer de la société après autorisation de l'assemblée générale des associés. (...) »

■ Fédération française des coopératives d'habitants garante de la non spéculation

Loi ALUR et non spéculation

■ Cas du remboursement de parts :

« II. — Le **prix maximal de remboursement** des parts sociales des sociétés coopératives, **en cas de retrait**, est limité au **montant nominal** de ces parts sociales, augmenté d'une **majoration dont le plafond est prévu dans les statuts**. Ce plafond ne peut pas excéder l'évolution de l'indice de référence des loyers. Ce montant ne peut excéder le **prix maximal de cession** des parts sociales défini **au premier alinéa du I** du présent article.(...) »

Loi ALUR et non spéculation

■ Cas de l'exclusion d'un coopérateur :

« III. — L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'assemblée générale que pour un motif sérieux et légitime. Le **prix maximal de remboursement** des parts sociales de l'associé exclu est **limité au montant nominal** de ces parts sociales, augmenté d'une **majoration** qui, **dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers**. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.

Loi ALUR et double qualité du coopérateur

■ Introduction du contrat coopératif :

« Art. L. 201-8.-Un **contrat coopératif** est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier. Ce contrat confère à l'associé coopérateur un **droit de jouissance sur un logement** et mentionne, notamment :

« 1° La **désignation et la description du logement** dont l'associé coopérateur a la jouissance et des espaces destinés à un usage commun des associés coopérateurs ;

« 2° Les **modalités d'utilisation des espaces mentionnés au 1°** ;

« 3° La date d'entrée en jouissance ;

« 4° L'absence de maintien de plein droit dans les lieux prévue à l'article L. 201-9 ;

Loi ALUR et double qualité du coopérateur

■ Introduction du contrat coopératif :

« 5° Une **estimation du montant de la quote-part des charges** mentionnées à l'article L. 201-7 que l'associé coopérateur doit acquitter pour la première année d'exécution du contrat ;

« 6° Le **montant de la redevance** mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision. Le contrat coopératif précise à ce titre :

« a) La valeur de la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement, appelée fraction locative ;

« b) La **valeur de la partie de la redevance correspondant à l'acquisition de parts sociales, appelée fraction acquisitive.**

« Lorsque le contrat coopératif est signé avant l'entrée en jouissance, aucun versement ne peut être exigé au titre de la redevance dès lors que la jouissance n'est pas effective. »

Loi ALUR et gestion collective durable

■ Révision coopérative :

« Art. L. 201-10.-La société coopérative d'habitants **fait procéder périodiquement, sous le nom de révision coopérative, à l'examen de sa situation technique et financière et de sa gestion**, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. (en cours de finalisation)

■ Provisions :

« Art. L. 201-6.-La société coopérative d'habitants constitue des **provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayés de la redevance**, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. (paru en décembre 2015)

Loi ALUR et reconnaissance du statut

- Développement d'une activité commerciale à titre accessoire (contribuant entretien lieux de vie collective) et/ou activités de services
- Intégration de personnes morales : 30 % maximum des droits de vote ou du capital, charte locataires non associés
- Encadrement de la relation avec des tiers non associés : comptabilité spéciale, chiffre d'affaires plafonné
- Parts en industrie cessibles permettant de valoriser l'apport travail
- Révision coopérative d'habitants

Loi ALUR et conditions de développement

- Décrets d'application de la loi Alur
- Répondre aux objectifs de mixité au sein des coopératives par la création d'un emprunt coopérative d'habitants : travail avec la Caisse des Dépôts et Consignation pour créer un nouvel emprunt adapté, répondre à la problématique des droits réels immobiliers
- Répondre aux besoins refinancement des entrées/sorties des coopérateurs par la création d'un fonds de mutualisation des coopératives d'habitants : amorce par la Caisse des Dépôts et Consignations, dépôt des provisions des coopératives, épargne citoyenne

Loi ALUR et conditions de développement

■ Décret « général » :

- résidence principale et dérogations : « (...) le logement occupé par l'associé **au moins huit mois par an**. Il peut être dérogé à l'obligation d'établir sa résidence principale dans l'immeuble après l'entrée en jouissance du logement sur autorisation de l'assemblée générale votée à la majorité des associés présents ou représentés. » « La dérogation mentionnée à l'article R. 200-1 ne peut excéder une durée de **trois ans non reconductible**. »
- relations avec tiers non associés : « Le montant des recettes éventuellement générées ne peut excéder **20 % du chiffre d'affaires ou 6 % du capital social** de la société. »

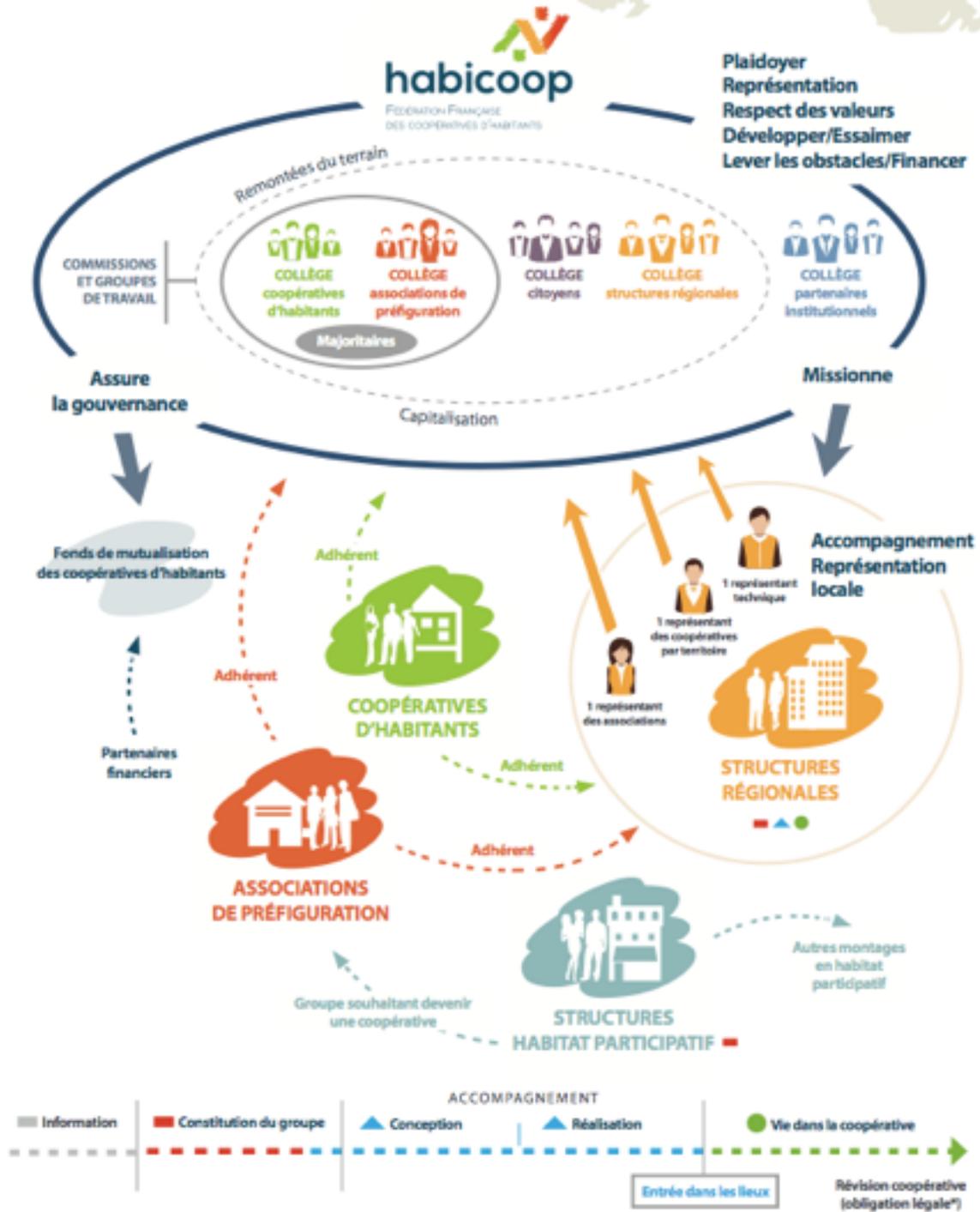
Loi ALUR et conditions de développement

- Décret « général » :

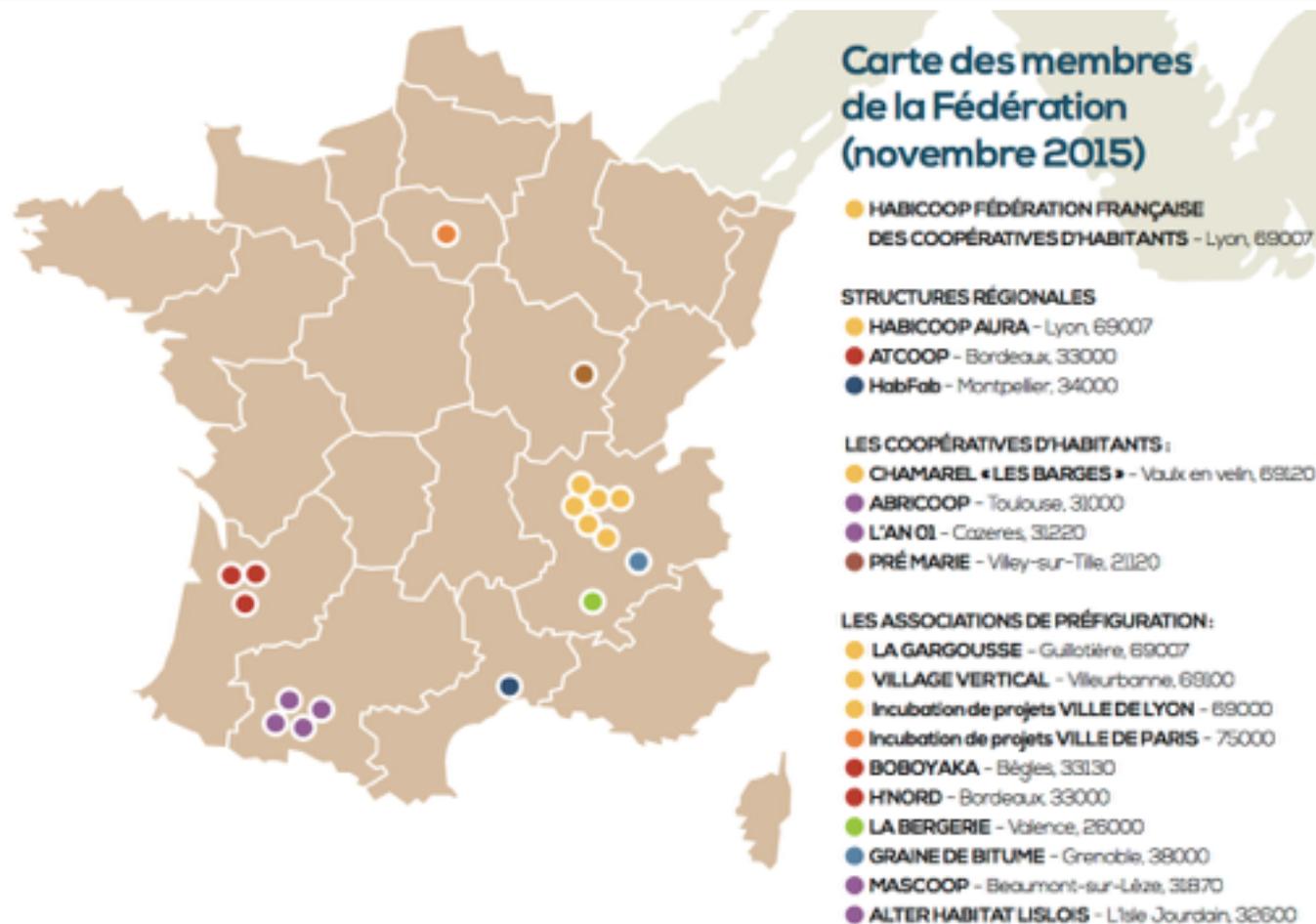
- Montant des provisions : « gros travaux d'entretien et de réparation ne peut être inférieur à 10 % du montant annuel de la redevance qu'il acquitte » (...) « vacance des logements et pour impayés de la redevance ne peut excéder 3 % du montant annuel de la fraction locative »

- Texte du décret : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/12/21/ETLL1510673D/jo/texte>

Le mouvement national des coopératives d'habitants



Les membres



Merci de votre attention !

Contact

Habicoop Auvergne Rhône - Alpes

info@habicoop-aura.fr

09 72 29 36 77