



Pete Kirkham - Habicoop – France

La coopérative d'habitants en France repose soit sur la loi générale sur les coopératives toutes branches confondues de 1947 ou sur la loi ALUR de 2014, à laquelle nous avons contribué.

Dans le 1er cas, une société coopérative à actions simplifiées (SCAS) ou très rarement une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) est créée. Celle-ci est une société commerciale à capital variable et doit respecter tout le formalisme de celles-ci.

Les coopérateurs détiennent des parts sociales de la société et sont locataires de celle-ci. Ces statuts juridiques nous permettent d'introduire différents types de parts assorties de différents droits de votes et rémunération:

| Part | Pour qui? | Droits de vote | Rémunération | Remboursement |
|------|---|---|----------------------|----------------------------|
| A | Habitants | oui. Une personne une voix. En général au moins 80% de voix | Non | Au nominal ou révision IRL |
| B | Non-habitants | oui. Une personne une voix. En général maximum 20% de voix | Non | Au nominal ou révision IRL |
| C | Non-habitants, investisseurs solidaires | Non | Oui, limitée à l'IRL | Au nominal ou révision IRL |
| H | Habicoop | Uniquement Vêto en cas de dissolution | Non | Au nominal ou révision IRL |

IRL = Indice de Révision des Loyers qui est bien inférieur à l'Indice du Coût de la Construction - le but est de revaloriser un peu mais encadrer la spéculation

L'idée de la part H, qui est associée à une clause dans les statuts qui exige l'unanimité en cas de décision de dissolution de la société, est d'empêcher la sortie du statut de coopérative dans le but de revendre l'immeuble au prix du marché libre.

Le Miethausersyndikat en Allemagne utilise un mécanisme dans le même but d'empêcher une sortie spéculative.

En principe en France cette sortie du statut de coopérative est doublement protégée puisque elle est soumise à l'autorisation du Conseil Supérieur de la Coopération où Habicoop est présente et nous veillons sur ce point pour notre branche. Le cas ne s'est jamais produit jusqu'ici et ne se produira peut-être jamais mais il existe de précédents notamment à New York où les coopératives peuvent décider de "démutualiser" si 80% des coopérateurs sont d'accord. Vu le prix de l'immobilier à Manhattan la pression peut être forte notamment pour des personnes qui n'y habitent pas par exemple les enfants qui héritent des parts de parents défunts.

En France la jouissance du logement ne se transmet pas juste les parts sociales qui vont être remboursées aux héritiers si ceux-ci ne souhaitent pas intégrer la coopérative et/ou ne sont pas agréés par celle-ci.

La relation entre la coopérative et le coopérateur est l'objet de plusieurs documents: parts sociales, bail locatif loi 1989, éventuel compte courant d'associé, règlement intérieur etc

Le fait d'utiliser les baux locatifs permet l'obtention des Prêts du Logement Social pour les personnes sous plafond de revenus. C'est un point essentiel du montage financier de la plupart des projets.

Toutefois il faut reconnaître que le modèle financier du logement social en France avec ces prêts et loyers encadrés calculés en fonction des m² des espaces privatifs ne facilitent pas le financement des espaces communs qui sont essentiels à nos yeux. Deux composants aident à ce financement : le petit pourcentage de logements libres qui vont payer leurs espaces privatifs avec une redevance plus élevée et la constitution de Comptes Courants Associés (la part acquiescentielle de la redevance mensuelle).

Dans le 2nd cas, une société coopérative loi ALUR est créée. Elle est aussi une société commerciale mais la relation entre les coopérateurs et la coopérative est différente: c'est le contrat coopératif qui le régit. La loi limite la coopérative à une seule opération immobilière.

Ce contrat couvre tous les droits et devoirs des deux parties mais ce n'est pas un bail. Si un coopérateur manque à ses devoirs/engagements il peut perdre la jouissance de son logement. Dans le cas précédent, le coopérateur locataire est protégé par tout l'arsenal de la protection accordée aux locataires.

De ce fait, le contrat coopératif n'est pas assimilé à un bail de la loi 1989, parce moins protecteur qu'un bail, et la coopérative ne peut pas bénéficier des Prêts du Locatif Social pour se financer. En milieu rural ceci peut ne pas être un obstacle parce que le prix du foncier est raisonnable. Par contre en milieu urbain, à moins de réunir des coopérateurs riches, c'est un obstacle majeur.

Ce qui a permis la reconnaissance et le développement des coopératives d'habitants;

C'est surtout le travail d'Habicoop depuis sa création en 2005. Nous nous sommes associés avec d'autres branches de l'habitat participatif en 2009 et cette association a abouti à la création des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif: 2010(Strasbourg), 2012(Grenoble), 2014(Lille), 2015(Marseille),2018(Nantes),2021(Lyon) et bientôt Rennes en 2024

La loi ALUR (l'accès au logement et un urbanisme rénové) de 2014 qui a créé 2 statuts pour l'Habitat Participatif:

- la société coopérative d'habitants
- la société d'attribution et d'autopromotion

avec Habitat Participatif France, Habicoop a participé aux ateliers ministériels qui ont abouti à cette loi

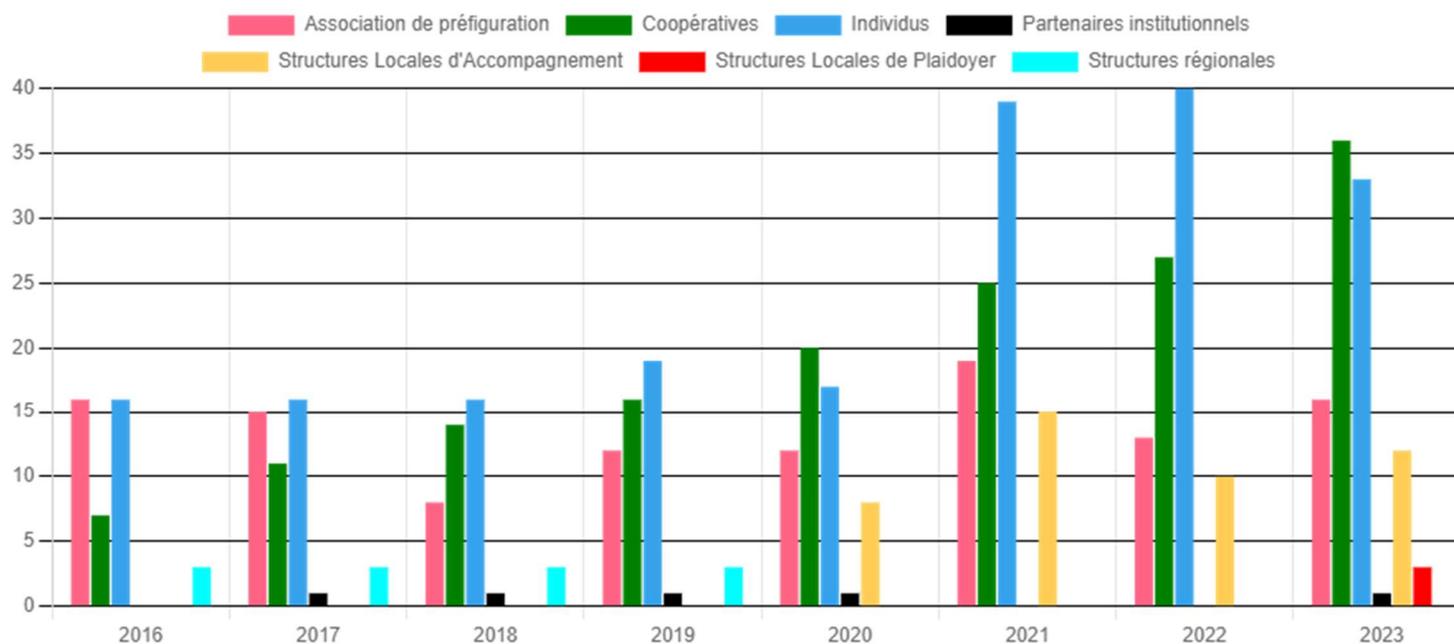
La loi sur l'économie sociale et solidaire

La création de la Fédération Française des Coopératives d'Habitants en 2015. De ce fait nous faisons partie de CoopFR, la structure qui regroupe l'ensemble des branches coopératives et du Conseil Supérieur de la Coopération qui nous permet de veiller sur d'éventuelles sorties du statut de coopérative qui serait motivée par la spéculation.

Ce que représente ce secteur (quelques chiffres, quelles types de structures, fédérations, etc.)

Habicoop (Fédération) statut juridique Association

Adhérents par Collège et par Année



La moitié des coopératives est habitée aujourd'hui les autres sont en cours de construction

Habitat et Partage (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) 200+ sociétaires 1,6M€ capital apporté essentiellement par des citoyens

Coopératives d'Habitations plus ou moins sur le modèle CODHA en Suisse d'une faîtière qui construit plusieurs immeubles ou les habitants apportent en capital ce qui est nécessaire pour l'amorçage et paient une redevance qui couvre le coût réel. Aujourd'hui 6 projets en cours avec les 1ères livraisons 2025/2026

[Les principales particularités juridiques, économiques et sociales](#)

le positionnement sur l'axe locatif/acquisitif (quelle est la relation de l'habitant à son logement, quel type de contrat, quelle pérennité etc.)

Collectivement propriétaires (de la société coopérative dont un coopérateur détient au moins une part social mais le nombre de parts et déconnecté de la taille du logement qu'on occupe). Individuellement locataire et il paie donc une redevance qui comprend une part loyer (donc perdu: intérêts des prêts, taxes, assurances etc) et une part acquisitif versé en compte courant d'associé et récupéré à la sortie du projet avec son apport initial.

La société coopérative a besoin d'avoir entre 15 et 20% du coût de l'opération en fonds propres afin d'obtenir des prêts bancaires. Ces fonds peuvent venir des habitants, leur entourage, les investisseurs solidaires, des subventions etc et ne sont liés aux surfaces que les futures habitants vont occuper.

les facilités (éventuelles) dont disposent les habitants et les coopératives pour investir, rénover, accéder aux aides et au crédit;

Normalement les banques n'admettent pas que les coopérateurs puissent emprunter pour l'achat des parts sociales ni utiliser leurs plan d'épargne logement. Nous travaillons sur l'équité de traitement de l'accession individuelle vs accession collective

La grosse majorité des projets en milieu urbain utilisent des prêts du logement social (PLS) pour les logements qui sont/seront occupés par des foyers sous plafond de revenus.

le rôle des pouvoirs publics dans ce développement;

Mise à disposition du foncier à des tarifs du logement social dans la mesure où nos projets s'adressent majoritairement aux foyers sous plafonds de revenus et qu'il n'y a pas de possibilité d'enrichissement personnel, voir le paragraphe ci-dessus sur la protection en cas de volonté de dissolution de la coopérative

Prêt du logement social (40 ans maximum pour le bâti et 50 ans maximum pour le foncier) délivré par des banques plutôt du secteur social: Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Caisse d'Épargne, Banque Populaire... Basé sur l'épargne du Livret A récolté par la Caisse des Dépôts et Consignations avec un taux d'intérêt variable indexé sur celui des Livret d'Épargne sur lequel il s'appuie.

Ces prêts doivent être garantis par les collectivités locales: commune, agglomération, métropole, département souvent une partie par la commune et une partie par l'agglomération ou la métropole.

Taux de TVA réduit pour la partie couverte par les prêts du logement social.

Exonération de la Taxe Foncière sur les Surfaces Bâties sur une période entre 15 et 25 ans.

Inscription d'un pourcentage de logements coopératifs dans les plans d'urbanisme

en guise de bilan: l'intérêt des coopératives d'habitants au vu de votre expérience nationale, notamment comme forme d'habitat participatif et démocratique, les freins actuellement rencontrés et/ou les limites du modèle.

Sortir le logement du secteur spéculatif ou au moins inflationniste ou un acheteur de logement aujourd'hui pense que celui-ci vaudra n fois plus cher dans 20 ans

Cette question de revente de bien pour les séniors est alimenté par la crainte du coût de la dépendance disons à l'âge de 80 ans et aussi la volonté de transmission du patrimoine à ses enfants qui ont pu avoir des carrières plus compliquées que la génération des séniors actuels et donc avec des retraites en conséquence. L'absence de dispositifs nationaux pour sécuriser la 4^{ème} âge est un frein.

Les freins majeurs sont la méconnaissance de la coopérative par les acteurs importants: élus et techniciens des collectivités, services de l'Etat, banques, notaires etc et idée de la propriété instillée dans l'esprit des citoyens depuis les "trentes glorieuses" de 1960 – 1990

Pour avoir plus d'information sur ce qui se passe en France :

<https://www.habicoop.fr/>

<https://habitatetpartage.fr/>