

MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

Document de travail

Ce document est un point d'étape synthétisant les réflexions d'Habicoop, il n'est donc que provisoire et sera modifié et affiné au fur et à mesure des avancées de l'association.

OBJECTIFS D'UNE COOPERATIVE D'HABITANTS

Les valeurs gravées au coeur même des statuts :

- une personne = une voix
- propriété collective du bien immobilier
- double qualité du coopérateur : propriétaire de part sociale et locataire de son appartement
- 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

Des valeurs prônées par Habicoop :

- une alternative accessible aux ménages modestes
- le respect de l'environnement

FORME JURIDIQUE DE LA SOCIETE

	SCI	SARL
	À caractère coopératif (loi de 47 et de 92)	
Activité	Civile	Société commerciale Problème d'image, une pédagogie sera nécessaire pour mettre en avant le caractère coopératif.
Capital	Variable	
	Capital = coût initial du projet	Capital = 1/6 ème du coût initial du projet
Responsabilité	Illimitée, que les parts soient ou non libérées	Limitée. En revanche, le banquier peut demander des cautions personnelles à hauteur d'un montant donné.
Libération des parts	Illimitée -> sur 30 ans. -> Tous les coopérateurs, récents ou anciens, sont également responsables. Pose un problème en cas de faillite et d'appel du capital non encore libéré : le coopérateur n'a pas joui du bien et perd autant d'argent que les autres.	Sur 5 ans. 1/5ème à la création. -> Les plus anciens prennent plus de risque, puisqu'ils sont plus engagés financièrement. Dans les SCOP on retrouve le même mécanisme.
Capacité d'emprunt	Identique : c'est le capital libéré, c'est-à-dire l'apport initial, qui compte pour le banquier.	
Diminution du capital		Si les capitaux propres sont inférieurs à la moitié du capital social -> régularisation obligatoire.
Fiscalité	Soumise à l'IS	
	Réserves pour travaux non déductible	
		Assujetti à la taxe professionnelle minimum (400 € par an)
Fiscalité sur la valorisation	Quand la coopérative rembourse les parts valorisées au coopérateur : -> si la coopérative n'a pas de réserve, la valorisation est assimilée à une plus-value, qui est taxée à 29% -> si la valorisation est faite par incorporation des réserves, elle est assimilée à un dividende, qui est taxé à 29% par prélèvement libératoire ou le coopérateur paie un impôt sur le revenu (après abattement de 40% et exonération de 3050 €)	
TVA		Possibilité d'exonération ?
Sanctions		Sanctions pénales quand abus de bien social

-> Notre choix s'oriente vers la SARL

RAPPEL DE NOS OBJECTIFS

Composition de la redevance

Dès son entrée dans la coopérative, chaque coopérateur règle mensuellement une redevance qui comprend : les charges, un loyer (définis dans un bail) et une part acquisitive (définie dans une convention de capitalisation).

Toutes les composantes de la redevance sont proportionnelles au nombre de mètres carré occupés.

La redevance augmente chaque année suivant un indice (par exemple l'augmentation du salaire médian).

Fonction de chaque composante de la redevance

Les charges permettent à la coopérative de mener à bien l'entretien courant de l'immeuble et de payer eau chaude et chauffage.

L'ensemble des loyers lui permet rembourser la part intérêt de son emprunt, de payer ses frais de gestion, les travaux. Si les loyers sont supérieurs à l'ensemble de ces dépenses, la coopérative fait un bénéfice, qui lui permet d'alimenter une réserve.

L'ensemble des parts acquisitives permet à la coopérative de rembourser la part capital de l'emprunt qu'elle a contracté auprès de la banque.

Acquisition des parts sociales

Le nombre N de parts détenu in fine par le coopérateur est proportionnel à la surface qu'il habite (+ prise en compte de critères supplémentaires de type ensoleillement, nuisance particulière).

La durée maximale d'acquisition des parts correspond globalement à la durée D de l'emprunt.

La convention de capitalisation peut être personnalisée, ce qui permet de mettre en place des incitations financières pour accélérer l'achat de parts sociales. Plus vite la coopérative rembourse son capital, moins elle verse d'intérêts, ce qui lui permet de réserver de l'argent pour ces incitations financières.

Evolution

Dans la mensualité versée par la coopérative, la part intérêt diminue progressivement tandis que la part remboursement du capital augmente. C'est pourquoi dans la redevance du coopérateur, la part loyer diminue progressivement tandis que la part acquisitive augmente.

Une fois la durée D écoulée, la redevance ne comprend plus de part acquisitive, le loyer ne couvre plus que les frais de gestion, les travaux, les réserves éventuelles et la contribution au mouvement. L'obligation d'acheter des parts peut être déclenchée à nouveau si la coopérative décide de financer des travaux d'extension des bâtiments.

PROBLÈME FISCAL

Si une société recouvre des loyers en dessous du prix du marché, elle est taxée à hauteur des loyers qu'elle aurait dû percevoir. Les seules sociétés qui échappent à cette disposition sont les sociétés en transparence fiscale (forcément des SCI). Or, une société coopérative ne peut pas être en transparence fiscale. Le risque est de devoir faire payer indéfiniment un loyer, ce qui de plus constituera un bénéfice soumis à l'IS.

* Si le fisc se base sur la redevance et que la norme de référence est le logement social, ce problème n'advient qu'une fois l'emprunt remboursé. A ce moment, il serait logique que les logements soient attribués en jouissance. Mais le changement d'activité engendre le paiement de l'impôt sur la différence entre la valeur réelle du bien et sa valeur comptable (qui sera alors nulle). La solution serait d'indiquer dans l'objet les deux activités et de maintenir toujours la dualité d'activités.

* Une solution serait d'obtenir soit une exonération d'IS, soit la transparence fiscale, soit une dérogation pour être autorisé à fixer des loyers en dessous du prix du marché. L'exonération d'IS est une bonne piste, elle a été obtenue pour les UES.

* Il sera toujours possible de payer automatiquement l'IS sur les loyers que la coopérative aurait dû percevoir, les loyers seraient donc augmentés de cette somme.

RAPPEL DE NOS OBJECTIFS

Quel que soit le moment où il arrive, le coopérateur suit le même processus. Il doit acheter le même nombre N de parts que la personne qu'il remplace sur une durée D. Même si la coopérative a fini d'honorer son emprunt principal, pendant cette durée D la redevance payée par le coopérateur est équivalente à celle qu'ont payée en leur temps les coopérateurs fondateurs. La redevance ayant augmenté proportionnellement au coût de la vie, l'effort demandé au nouveau coopérateur est donc identique.

Le remboursement doit être privilégié à la cession.

DIFFERENTS SCENARIOS

Le remboursement intégral

C'est le seul scénario qui répondrait pleinement aux objectifs.

Le coopérateur sortant se fait rembourser par la coopérative toutes les parts sociales qu'il a acquises. Les modalités de remboursement par la coopérative peuvent être modulées (par exemple étalé dans le temps en cas de sortie prématurée).

* Soit la coopérative a de la trésorerie, grâce à des comptes courants d'associés suffisamment alimentés par les coopérateurs (ce qui suppose en plus de la redevance déjà élevée un versement mensuel non négligeable). On peut également imaginer de calculer, à partir de ratios de rotation, combien coûterait le remboursement des parts. Ce coût serait déduit des parts acquises et le loyer serait augmenté d'autant. Ainsi le coopérateur ne paie pas une redevance plus importante, c'est seulement sa part épargne qui diminue. Cependant ces réserves seraient fiscalisées.

* Soit la coopérative doit se réendetter, à un taux moins avantageux que le taux principal (surtout si celui-ci s'était fait dans le cadre d'un PLS). Dans ce cas elle devra payer en plus des échéances de son prêt principal, celles de son prêt secondaire. Cette charge peut être répartie sur l'ensemble de la coopérative ou peser uniquement sur le nouvel entrant, ce qui peut être très lourd.

* Soit la banque permet que le prêt principal soit pour partie allongé.

* Soit la coopérative contracte autant d'emprunts qu'il y a d'appartements, et renégocie l'emprunt lié à l'appartement concerné.

-> Ces deux solutions bancaires doivent être testées auprès de banques. Il n'est pas sûr que la CDC puisse faire ce type d'opération.

Le remboursement différé

Lors de la sortie d'un coopérateur, le remboursement porte uniquement sur l'apport initial (avec valorisation). La coopérative ne commence à lui rembourser les parts acquises (avec valorisation) que quand son emprunt est achevé et que les loyers lui font engranger des bénéfices. L'investissement dans la coopérative est donc à long terme (voire au profit de ses héritiers) et ne peut pas servir au coopérateur à se reloger.

On peut imaginer un système plus souple où cette possibilité est simplement proposée : un coopérateur sortant accepte de garder ses parts sociales sans se les faire rembourser pendant un temps donné, voire pendant la durée du prêt principal. Celui qui souhaite être remboursé immédiatement contracte une sorte d'assurance départ.

Ce faisant, le coopérateur sortant fait faire une énorme économie d'intérêts à la coopérative, qui n'a pas à contracter un nouvel emprunt. La coopérative fait bénéficier de ces économies en partie ce coopérateur (suffisamment pour l'inciter à agir ainsi), et en partie le collectif. Ces parts spéciales seraient-elles des parts à intérêt prioritaire (qui ne bénéficient pas de droit de vote) ? des certificats d'investissement ? ou l'argent serait-il versé en compte courant ? La rémunération de ces parts spéciales peut être portée soit par le nouvel entrant, soit par le collectif – ce qui est préférable.

Elles pourraient être nanties.

Le remboursement limité à l'apport initial

Seul l'apport initial est remboursé au coopérateur quand il part (avec valorisation). Il ne constitue pas d'épargne. Les bénéfices faits par la coopérative lorsqu'elle n'a plus d'emprunt à payer peuvent être mutualisés pour la création de nouvelles coopératives.

RAPPEL DE NOS OBJECTIFS

Les parts ne donneront pas lieu à rémunération.

En revanche, la valeur des parts sociales augmente au fur et à mesure : ainsi elles ne perdent pas de valeur dans le temps (cf inflation), et l'équité entre les coopérateurs anciens et nouveaux est favorisée. Le coopérateur sortant se fait rembourser « au cours du jour » toutes les parts qu'il a libérées.

L'augmentation de la valeur des parts peut dépendre d'un indice plafonné au coût de la vie. Elle est financée par l'acquisition à venir des parts sociales du coopérateur entrant.

La gérance doit avoir le droit de rembourser les parts dévaluées (puis d'émettre de nouvelles parts à un prix plus faibles) s'il s'avère difficile de trouver un nouveau coopérateur. Si le coopérateur sortant n'est pas d'accord avec le prix fixé, alors il est fait appel à un expert, à la charge du coopérateur, pour déterminer le prix des parts. De même si le coopérateur n'est pas d'accord avec la valorisation qu'on lui offre, il fait appel à sa charge à un expert.

PROBLEME RENCONTRE

Dans la loi de 1947, une part ne peut pas faire plus que doubler. Cela pose problème car avec une inflation de 3%, on atteint cette limite en 24 ans. Une fois cette limite atteinte, pour que l'acquisition des nouveaux entrants s'adapte au coût de la vie, il est possible de leur faire acquérir un nombre plus important de parts sociales. Dans ce cas il est important que la rémunération des parts soit bloquée, pour ne pas que les nouveaux associés soient rémunérés davantage que les anciens : on peut alors constituer des réserves impartageables très importantes. Mais cela ne résout pas le problème pour les sortants, qui voient leurs parts plafonnées.

MUTUALISATION DES CAPACITÉS D'EMPRUNT

Collectivement, les coopérateurs doivent faire un apport initial, par exemple de 20% du coût total de l'opération (hors intérêts de l'emprunt et subventions) pour que la coopérative puisse contracter un emprunt.

Pour chaque coopérateur entrant (au départ ou au cours du projet), cela se traduit par un droit d'entrée à payer, qui correspond à l'acquisition ou la libération immédiate d'une partie de ses N parts sociales. Les coopérateurs peuvent apporter un pourcentage différent de leur N parts sociales, du moment qu'ils parviennent collectivement à constituer leur apport.

Les coopérateurs qui apportent un droit d'entrée plus important prennent en quelque sorte de l'avance pour l'acquisition de leurs N parts sociales. En permettant à la coopérative d'emprunter moins d'argent, ils lui font faire des économies dont la coopérative peut leur faire bénéficier en partie par des incitations financières à déterminer.

Le droit d'entrée ne doit pas être nul et un seuil (X% de N) doit être déterminé. En effet :

- Lors du départ d'un coopérateur, la coopérative ne peut garantir le remboursement immédiat que de X% de ses parts sociales, qui correspond à ce que le coopérateur entrant apporte comme droit d'entrée.
- Le droit d'entrée constitue une sorte de caution qui permet de compenser les défauts de paiement (voir § prévention des risques)

FINANCEMENTS SPECIFIQUES

Pour intégrer des ménages défavorisés, étant donné que nous sommes dans un cadre locatif, la seule solution que nous voyons est de faire appel aux financements du logement social. Mais l'application du système d'attribution des logements et du droit de réservation de l'Etat et des collecteurs du 1% doit se faire en concertation avec la coopérative et en respectant le principe de cooptation, sinon nous perdons l'esprit même du projet. Un mécanisme de repérage et une procédure d'attribution doivent être proposés aux collectivités.

Le PLS peut être contracté directement par la coopérative. En revanche, le PLUS et le PLAI sont réservés à des bailleurs agréés.

* Un bail emphytéotique sur quelques appartements serait consenti à un bailleur. Ce bail peut être payé en une fois, la recette pour la coopérative étant alors un produit constaté d'avance.

Comment faire en sorte que le bailleur attribue au fur et à mesure des parts sociales au locataire ?

* L'autre solution est que la coopérative rentre dans le règlement du logement social, mais qui est contraignante notamment en terme de gouvernance.

PLS, PLUS et PLAI engendrent une exonération de taxe foncière pendant 25 ans.

Les espaces communs (de type buanderie, salle commune, etc.) sont difficilement finançables par le logement social. Or dans un projet comme le Village Vertical, ils occupent 10% du bâtiment, ce qui alourdit le coût du projet s'ils doivent être financés par un emprunt classique.

Dans le cas d'un partenariat avec un bailleur agréé, il serait souhaitable que le ménage soit coopérateur grâce à l'acquisition d'au moins une part sociale.

S'il devient en capacité d'acquérir des parts sociales, on peut imaginer qu'il change de statut et d'appartement et devienne locataire directement de la coopérative.

PARTENARIAT AVEC LES ACTEURS DU LOGEMENT

- aide à l'orientation et au choix réciproque entre le ménage et la coopérative
- suivi social des ménages intégrés dans la coopérative pendant l'incubation du projet puis pendant la vie en coopérative
- facilitation de l'accès au foncier (repérage d'opportunités, revente de bâtiments ou de terrains)
- maîtrise d'ouvrage déléguée / rôle de promoteur (vente en VEFA)
- prise de parts sociales dans la coopérative pour compenser le faible apport initial d'un ménage
- sous-location pour des ménages très déstabilisés

Les cas limite à imaginer sont les suivants :

- 1) Un coopérateur ne paie plus son loyer et/ou sa part acquisitive et ne veut pas partir
- 2) La coopérative rencontre des difficultés pour remplacer un coopérateur partant
- 3) Les coopérateurs n'investissent pas leurs économies dans la coopérative eu égard aux doutes sur les possibilités de récupérer le capital investi en cas de besoin.
- 4) Un défaut d'entretien du bâtiment, une dégradation par des tiers, l'insécurité, la dégradation du quartier déprécie la valeur de l'immeuble au point que le prix de cession du bâtiment devient inférieur au capital social (= ensemble des parts sociales).

Conséquence possible : une faillite -> la coopérative n'est pas en mesure de rembourser les parts sociales

Compenser les défauts de paiement

En cas de défaut de paiement de la part d'un coopérateur, il est possible de détruire une partie de ses parts sociales. Cette opération implique que la coopérative pourra revendre plus tard au nouveau coopérateur des parts qu'elle n'aura pas remboursées. La coopérative n'est donc pas en réelle difficulté tant que ses frais (part des mensualités correspondant aux redevances non payées du coopérateur) peuvent être compensées par la destruction des parts sociales de ce coopérateur. L'apport initial joue alors un rôle important dans la sécurité de la coopérative : avec 28 000 euros d'apport d'un coopérateur, la coopérative peut faire face à 3 ans de non paiement.

La difficulté que la coopérative rencontre est alors « uniquement » un problème de trésorerie, qui peut se résoudre par l'emprunt et / ou par une réserve constituée en interne.

Réserves pour travaux

Les réserves pour travaux pourraient être alimentées par des apports réguliers en capital.

Elles peuvent également être prévues dans le loyer, étant donné que cette recette serait compensée par les amortissements.

Comptes courants d'associés

Les coopérateurs peuvent apporter de l'argent sur un compte courant d'associés. Cet argent n'est pas imposé. Il s'agit d'une dette de la coopérative envers ses coopérateurs. Il peut servir à financer le remboursement des parts sociales d'un coopérateur sortant.

Une convention peut gérer entre les coopérateurs et la coopérative peut préciser des modalités telles que :

- blocage du compte sur une durée à déterminer -> ressource stable pour la coopérative
- remboursement déduit du remboursement des parts sociales lors du départ du coopérateur
- abandon de cette dette si certaines conditions sont réunies