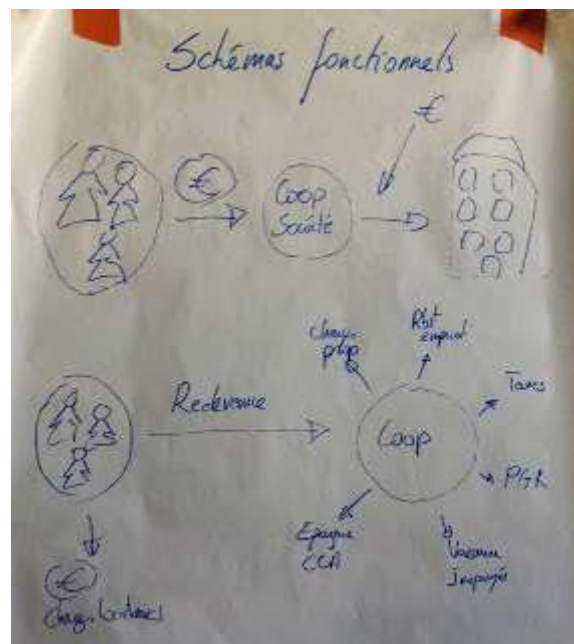


Comment fonctionne une Coopérative d'habitants?

Les principes fondamentaux sont les suivants:

1. Propriété collective (chacun est propriétaire de parts sociales de la coop)
2. Non spéculation immobilière
3. Démocratie 1 personne=1 voix



cf <http://www.habicoop.fr/les-cooperatives-dhabitants/>

Redevance

Dans la loi ALUR (2014) le coopérateur passe le contrat coopérateur avec la coopérative, par lequel le coopérateur s'engage à utiliser un logement contre le paiement d'une redevance constituée :

- fraction locative (qui sert à payer l'investissement de la coopérative qui n'est donc pas récupérable)
- fraction acquisitive (qui est une épargne permettant de renforcer les fonds propres de la société mais qui est restituée au départ du coopérateur)

Pour obtenir des aides au logement (APL et PLS) en France, il faut absolument avoir un bail locatif tel que défini dans la loi de 1989.

Mais dans une coopérative on passe un contrat coopérateur. Donc pas possible d'avoir des aides au logement dans une coopérative ALUR.

C'est pour cette raison que les coopératives actuelles, c'est la loi de 1947 qui est encore appliquée avec une société coopérative constituée sous forme de SAS, où le coopérateur a un bail, un contrat d'épargne et un contrat d'acquisition des parts.

Il y a aussi [le statut de SCIC](#) "Une SCIC, Société Coopérative d'Intérêt Collectif, a pour objet « la production ou la fourniture de biens ou de services d'intérêt collectif qui présentent un caractère d'utilité sociale »." ([voir aussi SCIC](#))

L'emprunt bancaire nécessaire pour la construction du bâtiment sera nanti à hauteur de 20% de la somme totale empruntée. Les coopérateurs doivent donc apporter en fond propre ces 20%.

La banque regarde qui elle a en face d'elle et veut faire baisser le risque qu'elle court à accorder un prêt.

- Dans un cas de construction classique, la banque a en face d'elle un promoteur qui va s'engager pour 2 années et ensuite va vendre chaque appartement et chaque acquéreur sera ensuite responsable du paiement de son propre emprunt. Peu de risque pour la banque et ce risque dure 2 années.
- Dans le cadre d'une coopérative, la banque voit une entité la coopérative d'habitants, formée par des individus qui n'ont jamais construit auparavant et n'ont aucune expérience dans ce domaine. Elle s'engage pour 20, 30 ou 40 ans avec ce groupe. C'est un facteur de risque supplémentaire pour elle. La difficulté pour le banquier consiste à quantifier ce risque. Les coopérateurs doivent donc être très précis dans leur prévisionnel et dans les données transmises pour ne pas laisser une part de doute au banquier qui serait le germe d'un risque pour lui.

Les projets précédents de coopérative d'habitants ont toujours eu des conditions exceptionnelles, comme des subventions particulières ou des conditions très favorables (terrain à prix cassé, participation d'une caisse de retraite importante, ...).

Le projet Devcoop est actuellement en train d'explorer de nouvelles pistes de financement et notamment, le fait de ne pas négocier avec une banque mais directement avec les banques d'investissement.