

8 participants + Marc Tuttino de CAHP

## Agenda:

- feedback de JUFI 1
- Montage de la coopérative d'habitants: Capital (Parts A, B, C et et CCA (Initial ou pas)
- Projet de 20 logements

## JUFI 1

- SdP Surface de plancher 4897m<sup>2</sup>
- 52 logements pour 19M€
- 4.5M€ pour le foncier avec 10% social (225€/m<sup>2</sup>), 30% raisonnable (450€/m<sup>2</sup>) et 60% libre (1000€/m<sup>2</sup>) HT
- Redevance moyenne à 1100€/mois avec apport initial de 73000€ TTC



H)

Depuis JUFI1, il a été décidé de ne faire que 20 logements pour la coopérative intégrée dans le reste d'une copropriété classique avec les 32 logements restants.

## SAS à capital variable

La coopérative sera monté sous forme de [SAS à capital variable](#) ( loi de 1947) [2ème def](#)  
SAS à capital variable -

Le capital initial est à constituer sous forme de parts.

La valeur des parts est fixée une fois pour toute.

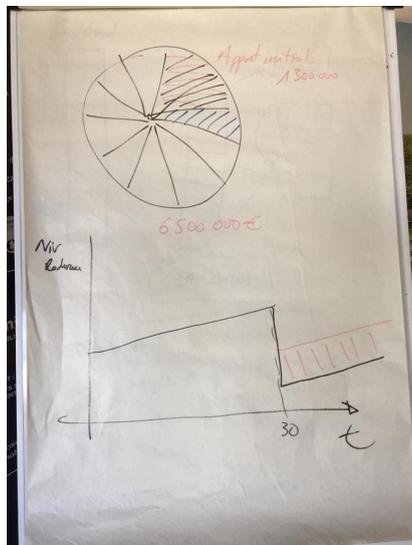
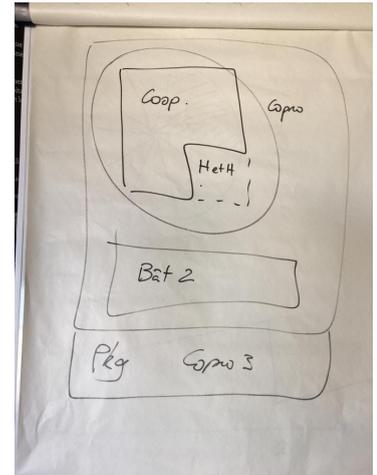
- Parts A
  - réservées pour un coopérateur habitant
  - représentent plus de 50% du capital
  - non rémunérées
- Parts B
  - Pour un investisseur - possible pour un habitant ou pour une personne extérieure (physique ou morale)
  - représentent moins de 50% des parts (plutôt 5% dans la réalité)
  - représentent moins de 20% des votes au CA
  - Ces parts B représentent un support pas un pouvoir de vote.
- Parts C
  - Investisseur à intérêt prioritaire
  - Pas de droit de vote
  - partiellement rémunérées en priorité

- L'intérêt des ces parts C est fixé par le gouvernement
- Si pendant 2 ans les intérêts ne sont pas versés, ils se transforment en parts B et ainsi le nombre de parts B augmentent.
- Parts H (comme Habicoop)
  - 1 seule part veto
  - le seul but est de bloquer la transformation de la coop en société commerciale (SCI)
  - pas obligatoire
  - utile pour aller face aux banques et aux organismes publics

## Transmission en cas de décès

Si décès alors les Parts A sont passés à l'héritier qui alors devra habiter dans la coop ou trouver quelqu'un à qui vendre ses parts A. C'est alors une augmentation du capital.

Si pas possible alors ça devient des parts B.



## Libération des parts

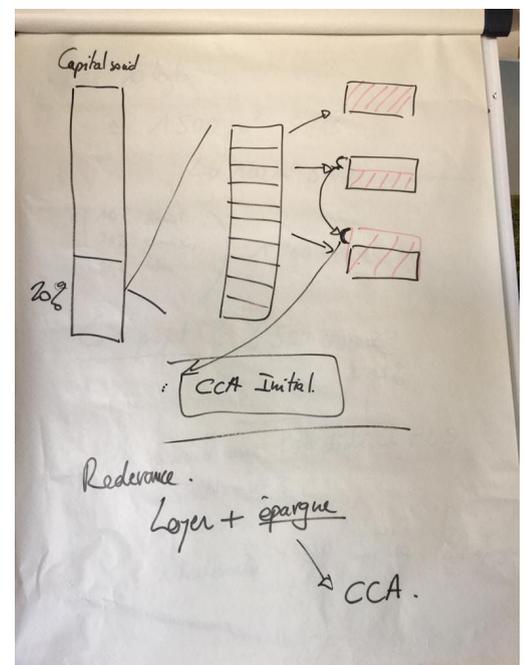
- L'apport initial représente 20% de la valeur de copropriété. Soit 1,3 M€ - parts libérées (la valorisation de la société est à 6.5M€)
- le reste des parts (80%) sont généralement sous forme d'emprunt et sera libéré au fur et à mesure du remboursement de l'emprunt.
- Un fois le prêt remboursé (par exemple après 30 ans si prêt sur 30 ans) alors la redevance peut baisser. Il est souhaitable de ne pas la baisser en trop grande proportion mais de constituer un fond d'investissement.

## Compte Courant d'Associé CCA

(trésorerie) (Quasi fonds propres) [Wikipedia CCA](#)

L'apport initial des parts A

- Si l'habitant peut l'amener à 100% alors c'est ok
- Si l'habitant ne peut l'amener qu'à 50% alors on va devoir combler le manque dans la coop.
- Si l'habitant peut amener 150% on prend 100% pour l'habitant et 50% vont dans la trésorerie qui est le CCA Initial.



- On n'a pas le droit d'emprunter dans une banque le 20% d'apport initial.

La redevance = Loyer + épargne

L'épargne va dans le CCA de chaque habitant. C'est une sorte de trésorerie de la société/coopérative bloquée.

## Rappel d'éléments de variabilité

Base de 20 logements = 1500 m<sup>2</sup> surface habitable dont 120 m<sup>2</sup> espaces communs (8% c'est peu, dans les projets de coliving on considère 15% comme raisonnable)

Logique imposée par la ZAC sur l'îlot:

- 10% logement social (LS)
- 30% logement abordable (LA)
- 60% logement libre (LA)

---> Terrain 1,360 M € TTC (au lieu des 4.5M€)

---> Coût du projet 6,5 M € (+ou- 15%) (au lieu de 19M€)

---> Redevance moyenne 15 € / m<sup>2</sup> / mois

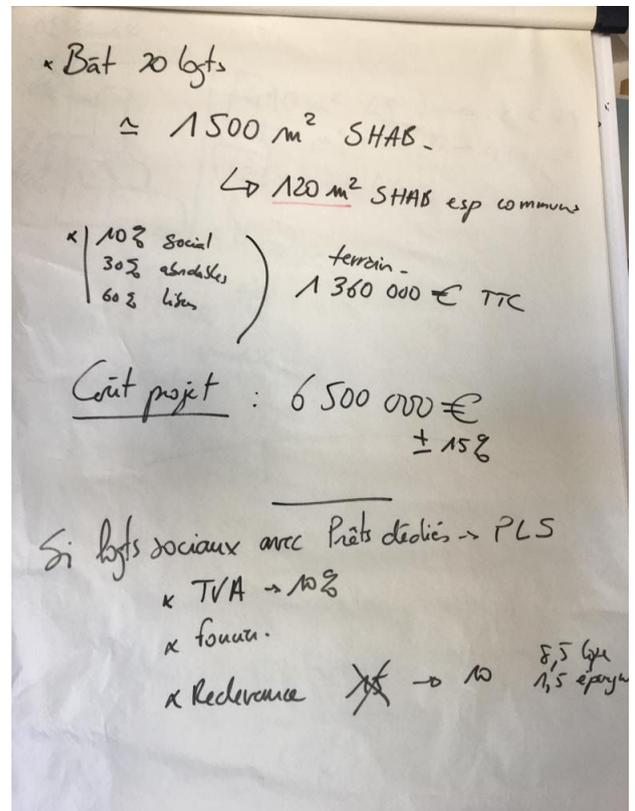
Ces chiffres sont des approximations grossières. On a l'équilibre pour le projet avec ses coûts.

Eau, électricité à la charge de l'habitant.

Basse consommation prévue voire passive.

Coût d'accès au réseau chauffage CERN:

- très chère pour faire le branchement. Le CERN est loin
- Le principe n'est pas rentable, car le prix d'abonnement est énorme et ensuite à la consommation.



Hors parking sans doute. Sans doute ajouter 60€ à 70€ /mois, sous réserve du sous-sol qui risque d'être inondé.

## Pistes pour diminuer le coût

- Espaces communs : Plus on augmente les espaces communs, plus la part de loyer dédiée aux espaces communs augmente.  
chaque 100m<sup>2</sup> ajoutés -> augmentation de 8% du loyer (faux 8% fait 120m<sup>2</sup>)  
Durant l'atelier architecture, on est arrivé à 15%, voir 20%.  
(ZAC Etoile Annemasse Chiffrage reçu pour 20 logements donc programme similaire) pas compris pourquoi Marc amène ça puisqu'il ne montre pas les chiffres.
- Logement social financé avec du prêt locatif social (prêt PLS)  
---> TVA 10 %

---> Foncier moins élevé

---> Redevance moins élevée ---> manque à gagner pour la société

---> Augmentation de la redevance des logements libres et abordables

Si on décide de faire du logement social, même avec les aides sur un prêt PLS, ce sont les autres logements (raisonnables et libres) qui vont augmenter.

- Répartir différemment le LS et le logement abordable LA entre les deux bâtiments de l'îlot.

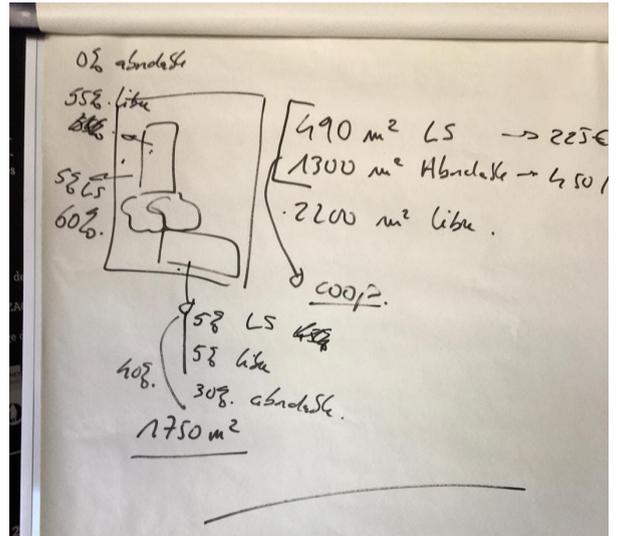
Sur l'ensemble de l'îlot, on doit faire 490 m<sup>2</sup> de LS, 1300 m<sup>2</sup> de LA et 2200 m<sup>2</sup> de LL. Donc on peut jouer sur les pourcentages entre les bâtiments de l'îlot.

Cela permet de réduire le prix du foncier mais diminution des revenus.

Contraintes de revenus précisées dans les grilles de revenus contraintes publiées. (Marc envoie les grilles de revenus)

En réalité, Le logement libre financera le logement social.

---> choix déterminera la stratégie de recrutement des gens et de leurs salaires.



- Hypothèse d'un bail emphytéotique
  - location du terrain pendant 99 ans
  - moins d'emprunt car pas de coût pour le foncier
  - mais loyer supérieur pour payer la location du foncier
  - Le modèle en Haute-Savoie, une foncière achète le terrain se rembourse en 30 ans. Il faudrait trouver quelqu'un qui fasse une location sur 99 ans. L'Etablissement Public Foncier de l'Ain dit NON et vraiment pas du tout réceptif.
  - Voir avec la collectivité (ici la ville de FV) qui louerait. Prix délibéré en conseil municipal et public. Ca se fait à Annemasse pour un projet d'habitat partagé.
- Contraintes de la ZAC sur les matériaux et autres sont toujours là. Si nous en dévions, les coûts augmenteront.
- Frais de commercialisation en promotion privée montent à 8% du coût total. Ici ce coût n'existe pas et est remplacé par le principe de cooptation des habitants.
- Le groupe coeur s'est formé à la base du projet, et donc pas de cooptation entre eux.
- Les nouveaux vont être cooptés suivant des principes bien clairs (à définir). Si on a le désir de faire du logement social, il faut bien coopter des gens à revenus sociaux. Le projet urbain impose la proportion des différents revenus.
- HetH part sur 2T2 et 2T3, et sur le coût maximal d'achat.

# Conclusions de Marc:

- projet faisable mais pas tout simple
- Possibilité réelle de travailler sur le volet foncier
- Bémol du sous-sol inondable: 50 à 55 voitures ne rentreront pas. La ville impose 1 voiture par logement.
  - Bien sûr dans la coopérative, on vise un pourcentage moindre. Donc on pourrait réduire le nombre de voitures pour la coopérative.
  - Mais le parking sauvage est toujours un problème.
  - Exemple Toulouse - 4 places sur 20 à 25 logements
  - Pour la cooptation, pas de famille avec 3 voitures :-)
- Gestion quotidienne pour la comptabilité par la coopérative mais il est bon de prévoir un peu de budget pour faire vérifier les comptes régulièrement. Liste de comptables experts disponibles avec programmes spécifiques pour les coopératives.

## Météo

Merci à Marc. C'est complexe mais bien expliqué.  
Auditoire bien éveillé et qui suit bien.