

FOIRE AUX QUESTIONS

SAS Coopérative

VOISIN'AGES

Table des Matières

Préambule	4
Le Statut Juridique	5
Différence entre Habitat Participatif et Coopérative d'Habitants ?	5
Pourquoi avoir choisi le statut juridique de la coopérative ?	5
Pourquoi ne pas faire référence à la loi ALUR ?	5
Pourquoi avoir choisi une SAS plutôt qu'une SCI ?	5
La Société Voisin'Agés a-t-elle pour objectif de réaliser un profit financier ?	6
Fonctionnement de la Coopérative	7
Est-il possible d'être coopérateur sans être habitant ?	7
Suis-je propriétaire ?	7
Qu'induit mon statut de coopérateur du Collège A ?	8
Qu'induit mon statut de coopérateur du Collège B ?	8
Comment sont prises les décisions au sein de la société ?	9
Est-ce que le président a plus de pouvoir que les autres coopérateurs ?	9
Entrées/Sorties d'Habitants	10
Qui examine les candidatures ?	10
Pour quelle durée s'engage-t-on quand on devient habitant ?	10
J'ai un enfant de 16 ans. à sa majorité, sera t'il membre de la coopérative ?	10
Comment cela se passe-t-il pour récupérer mon argent quand je quitte mon logement ?	10
Quand je quitte mon logement, est-ce que je peux garder des parts sociales dans la Coopérative ?	10
Que vais-je laisser à mes enfants comme héritage ?	11
Comment se déroule la succession d'un habitant décédé ?	11
Quand nos enfants auront quitté le foyer, la maison sera devenue trop grande pour notre couple ; pourrons-nous alors louer une maison plus petite ?	11
Pour l'instant je vis seul(e), mais si dans quelques années je souhaite vivre en couple, comment cela se passera-t-il ?	11
Entrées/Sorties de Partenaires Extérieurs	12
Qui examine les candidatures ?	12

Pour quelle durée s'engage-t-on quand on devient partenaire extérieur ?	12
Que vais-je laisser à mes enfants comme héritage ?	12
Comment se déroule la succession d'un partenaire extérieur décédé ?	12
Financement du Projet	13
Comment est financé le projet collectif ?	13
Est-ce que je peux souscrire 100 parts sociales et en payer 50 immédiatement et les 50 autres dans 2 ans ?	13
Pour soutenir le projet sans être habitant, y a-t-il un minimum et un maximum d'apport possible ?	13
Si je suis habitant de Voisin'Agés, suis-je redevable d'un loyer mensuel ?	14
Y-a-t-il un moment où l'on ne paie plus de loyer ?	15
Que se passe-t-il si ma situation financière évolue de façon défavorable et que je ne peux plus payer ma redevance ?	15
Est-ce que je peux faire une plus-value sur mon apport ?	15
Est-ce que je peux, avec un financement personnel, faire construire un local professionnel au sein de l'habitat participatif ?	15

Préambule

Pour mener à bien notre projet d'Habitat Participatif, nous avons créé en 2019 une Société SAS Coopérative.

Ce document a pour but d'expliquer les réflexions nous ayant conduits à ce choix, et de présenter de manière simplifiée les grands principes de fonctionnement de cette forme de société.

Cette FAQ n'a pas pour objectif d'être exhaustive, mais d'aborder les questions les plus fréquentes. Nous restons évidemment disposés à répondre à vos interrogations qui n'auraient pas trouvé satisfaction ici.

LE STATUT JURIDIQUE

Différence entre Habitat Participatif et Coopérative d'Habitants ?

Le concept d'*Habitat Participatif* est un terme générique, qui recouvre différents types de projets collectifs d'habitat : sous la forme de copropriétés, de SCI (Sociétés Civiles Immobilières), de collocations, etc.

La *Coopérative d'Habitants* s'inscrit dans ce concept général d'Habitat Participatif.

Elle fait également partie de la grande famille des coopératives, encadrée par la loi de 1947 sur la coopération. La Coopérative d'Habitants est donc une forme d'Habitat Participatif qui implique des bases juridique et financières conséquentes.

Pourquoi avoir choisi le statut juridique de la coopérative ?

- 1) Le groupe Voisin'Agés a souhaité créer une Coopérative d'Habitants car nous voulions inscrire notre projet dans une démarche non-spéculative.

"Revente sans plus-value (ce qui n'exclut pas une indexation sur un indice type « coût de la vie », mais permet de sortir le bien concerné de la logique de l'envolée des prix de l'immobilier" (doc. Habicoop)

- 2) Nous voulions que le groupe ait un droit de regard sur les nouveaux arrivants.

"Cooptation des futurs habitants (un ménage partant ne peut céder ses parts qu'à un nouveau ménage agréé par les restants, et à un prix agréé)" (doc. Habicoop)

- 3) En Coopérative, tous les membres votent selon le principe *"une personne = une voix"*, sans discrimination.

En effet, chacun doit pouvoir s'exprimer sans tenir compte du nombre de parts qu'il détient dans la Société.

Pourquoi ne pas faire référence à la loi ALUR ?

Notre société est régie par la loi de 1947 sur la coopération. La loi ALUR ne permet actuellement pas d'obtenir les prêts PLS (Prêt Locatif Social) auxquels nous souhaitons recourir.

Pourquoi avoir choisi une SAS plutôt qu'une SCI ?

Pour que notre coopérative soit reconnue au regard de la loi française, nous avons dû choisir entre le statut de Société Civile Immobilière ou bien de SAS.

Le choix s'est porté vers la SAS car la responsabilité individuelle est limitée aux apports dans la société, contrairement à la SCI.

En effet, en cas de faillite, la justice ne pourra pas venir prendre sur nos biens personnels pour éponger les dettes de la Société. Seuls les apports dans la société peuvent être engagés.

La Société Voisin'Ages a-t-elle pour objectif de réaliser un profit financier ?

Cette Société a pour objectifs l'acquisition du terrain, la construction des logements puis la gestion de l'Habitat Participatif.

L'intérêt économique poursuivi ici n'est pas la recherche de profit financier mais plutôt la recherche d'une équité économique.

FONCTIONNEMENT DE LA COOPERATIVE

Est-il possible d'être coopérateur sans être habitant ?

Nos règles de fonctionnement prévoient un collège d'habitants (dit Catégorie « A ») et un collège de partenaires extérieurs (dit Catégorie « B »).

Il est donc parfaitement possible d'adhérer aux valeurs de notre projet et de nous soutenir financièrement sans y habiter.

Suis-je propriétaire ?

En coopérative, la propriété est collective. Chaque habitant n'est pas propriétaire de son logement, mais sociétaire de la coopérative qui en est pleinement propriétaire.

Cela signifie que :

- Votre logement est bien de jouissance privative ;
(ce droit vous permet d'user à titre privatif de son espace, ainsi que des espaces communs qui s'y rapportent, sans qu'aucun autre sociétaire ne puisse s'y opposer)
- Un bail locatif vous permet d'en faire votre espace de vie, dédié et privatif ;
- Vous êtes locataire de votre logement, mais propriétaire de parts sociales dans la Société.

Qu'induit mon statut de coopérateur du Collège A ?

Le statut de coopérateur confère à chacun des droits et des devoirs.

Voici les axes principaux qui concernent les coopérateurs habitants :

- Je suis propriétaire de parts sociales.
Ces parts se vendent, se transmettent et se valorisent selon l'IRL (*Indice de Référence des Loyers*, par l'INSEE).
- Je peux apporter de l'argent en Compte Courant d'Associé.
- Je suis habitant d'un logement de la coopérative.
- Je participe à la gestion de la coopérative et je suis impliqué dans la prise de décision, sans considération du nombre de mes parts sociales.
- Je porte un projet immobilier non-spéculatif. Les parts sociales ne suivent pas la hausse du marché immobilier libre.

Qu'induit mon statut de coopérateur du Collège B ?

Le statut de coopérateur confère à chacun des droits et des devoirs.

Voici les axes principaux qui concernent les coopérateurs non habitants :

- Je suis propriétaire de parts sociales.
Ces parts se vendent, se transmettent et se valorisent selon l'*Indice de Référence des Loyers* (IRL, par l'INSEE).
- Je soutiens et je peux être ponctuellement utilisateur des services de la coopérative.
Je peux contribuer par l'apport de capitaux à la réalisation de ses objectifs.
- J'ai un droit de vote lors des Assemblées Générales de la Société si je souhaite y participer.
- Je soutiens un projet immobilier non-spéculatif. Les parts sociales ne suivent pas la hausse du marché immobilier libre.

Comment sont prises les décisions au sein de la société ?

Chaque coopérateur détient une voix dans les prises de décisions. Les décisions sont prises selon le principe du consentement (et non à la majorité).

Pour les décisions qui concernent la vie courante, l'assemblée des habitants se réunit régulièrement.

Pour les décisions qui concernent le fonctionnement de la Société, des Assemblées Générales sont organisées avec tous les coopérateurs (habitants et partenaires extérieurs).

Est-ce que le président a plus de pouvoir que les autres coopérateurs ?

Le(la) président(e) dirige la Société en étroite collaboration avec le Comité de Gestion. Il a un rôle de représentation et d'obligation légale.

Dans les faits, c'est le fonctionnement collégial qui prévaut.

ENTREES/SORTIES D'HABITANTS

Qui examine les candidatures ?

C'est d'abord l'Assemblée des Habitants qui reçoit et examine les candidatures, puis l'Assemblée Générale qui valide cette admission.

Pour quelle durée s'engage-t-on quand on devient habitant ?

Quand une personne devient habitante, elle ne peut pas demander le remboursement de ses parts sociales avant un délai minimum de 5 ans (sauf motifs exceptionnels : divorce, changement d'emploi, etc.).

J'ai un enfant de 16 ans. À sa majorité, sera t'il membre de la coopérative ?

Oui, tous les habitants majeurs sont sociétaires de la catégorie A.

A ce titre, il devra posséder au moins une part sociale, mais pourra en contrepartie bénéficier du droit de vote lors des assemblées.

Comment cela se passe-t-il pour récupérer mon argent quand je quitte mon logement ?

Dans le meilleur des cas, vous êtes immédiatement remplacé par un foyer entrant, préalablement agréé. Ses occupants font un apport à la Société qui vous rembourse alors, à la valeur de vos parts sociales revalorisées selon l'IRL.

Sinon, vous n'êtes pas remplacé immédiatement et la coopérative doit vous racheter vos parts sociales dans un délai maximum de 5 ans.

Quand je quitte mon logement, est-ce que je peux garder des parts sociales dans la Coopérative ?

Il est possible de continuer à soutenir notre coopérative, même après avoir quitté son logement.

Cela est possible en transformant les parts sociales de Catégorie A en parts de Catégorie B.

Que vais-je laisser à mes enfants comme héritage ?

A votre décès, vos parts sociales sont intégralement transmises à vos enfants ou héritiers (mutées automatiquement en parts de Catégorie B).

Ils n'hériteront pas d'un bien immobilier (puisque c'est la Société qui est propriétaire des logements ; cf. « *Suis-je propriétaire ?* » ci-dessus), mais c'est là le témoignage de la cohérence entre vos valeurs et votre vie.

Pour les enfants qui auront vécu ce projet, vous leur aurez également permis d'expérimenter au quotidien les valeurs du "vivre-ensemble", de solidarité, d'entraide et de partage.

Comment se déroule la succession d'un habitant décédé ?

Les successeurs héritent des parts sociales acquises par le défunt coopérateur. Ils n'héritent ni d'un logement, ni même d'un droit au logement.

S'ils souhaitent devenir eux-mêmes coopérateurs, ils devront être agréés par l'Assemblée Générale pour intégrer la coopérative. Le cas échéant, ils choisissent alors de laisser tout ou partie de la valeur des parts sociales dans la coopérative.

S'ils ne souhaitent pas devenir coopérateurs ou si la coopérative leur refuse l'agrément, les parts leur sont alors remboursées dans un délai maximum de 2 ans.

Quand nos enfants auront quitté le foyer, la maison sera devenue trop grande pour notre couple ; pourrions-nous alors louer une maison plus petite ?

Oui, quand un logement se libèrera. Nous envisageons également que nos logements soient modulables.

Pour l'instant je vis seul(e), mais si dans quelques années je souhaite vivre en couple, comment cela se passera-t-il ?

De la même façon que pour les enfants majeurs (cf. « *J'ai un enfant de 16 ans. À sa majorité, sera-t-il membre de la coopérative ?* » ci-dessus), tout personne habitant la coopérative doit être membre du Collège A.

Il devra donc détenir au moins une part sociale de Catégorie A.

ENTREES/SORTIES DE PARTENAIRES EXTERIEURS

Qui examine les candidatures ?

C'est d'abord l'Assemblée des Habitants qui reçoit et examine les candidatures, puis l'Assemblée Générale qui valide cette admission.

Pour quelle durée s'engage-t-on quand on devient partenaire extérieur ?

Quand une personne devient coopératrice non-habitante, elle ne peut pas demander le remboursement de ses parts sociales avant un délai minimum de 5 ans (sauf motifs exceptionnels : divorce, changement d'emploi, etc.).

Que vais-je laisser à mes enfants comme héritage ?

A votre décès, vos parts sociales sont intégralement transmises à vos enfants ou héritiers.

Ils pourront, s'ils le souhaitent, poursuivre votre engagement en demandant à leur tour l'agrément qui leur permettra de conserver les parts sociales qui leur reviennent dans la coopérative.

Comment se déroule la succession d'un partenaire extérieur décédé ?

Les successeurs héritent des parts sociales acquises par le défunt coopérateur. Ils n'héritent ni d'un logement, ni même d'un droit au logement.

S'ils souhaitent devenir eux-mêmes coopérateurs, ils devront être agréés par l'Assemblée Générale pour intégrer la coopérative. Le cas échéant, ils choisissent alors de laisser tout ou partie de la valeur des parts sociales dans la coopérative.

S'ils ne souhaitent pas devenir coopérateurs ou si la coopérative leur refuse l'agrément, les parts leur sont alors remboursées dans un délai maximum de 2 ans.

FINANCEMENT DU PROJET

Comment est financé le projet collectif ?

C'est la coopérative Voisin'Agés qui contracte un emprunt bancaire afin de financer la construction des futures habitations.

Pour cela, les coopérateurs constituent collectivement un apport financier initial. Cet apport est nécessaire pour l'octroi de ce prêt bancaire.

Est-ce que je peux souscrire 100 parts sociales et en payer 50 immédiatement et les 50 autres dans 2 ans ?

Cela est en effet prévu dans la législation qui encadre les SAS.

Mais, pour ne pas mettre en difficulté notre coopérative, nous demandons aux nouveaux coopérateurs de s'engager à verser la totalité de la valeur parts sociales souscrites sur le compte de la Société dans une durée de 2 mois maximum suivant cette souscription.

Pour soutenir le projet sans être habitant, y a-t-il un minimum et un maximum d'apport possible ?

Nous demandons aux coopérateurs non-habitants un apport minimum de 100 €, correspondant à une souscription de 10 parts sociales au capital de la Société.

Il est bien entendu possible de nous soutenir de façon plus conséquente, mais un apport trop élevé pourrait à l'inverse nous pénaliser quand vous souhaitez récupérer la valeur de ces parts sociales.

C'est pourquoi nous faisons le choix aujourd'hui de limiter l'apport total par coopérateur du Collège B à 20 000 €.

Si je suis habitant de Voisin'Agés, suis-je redevable d'un loyer mensuel ?

Dans une Coopérative d'Habitants, nous parlons davantage de "redevance".

Cette redevance se compose :

- D'un Loyer qui sert à couvrir les frais de la Société, tels que :
 - Le remboursement de l'emprunt bancaire,
 - Les charges des parties communes,
 - Les frais de gestion de la coopérative,
 - Les impôts de la Société,
 - Une provision pour gros travaux,
 - Une provision pour impayés, vacances ou départs non-anticipés de coopérateurs.
(La vacance est le terme juridique employé pour désigner l'état d'un logement non-habité. Lorsqu'un habitant quitte son logement, il peut s'écouler un temps plus ou moins long avant que de nouveaux habitants prennent la place libre)
- D'une part d'épargne

LA REDEVANCE pour les habitant-e-s de la coopérative

Charges de propriétaires

Taxe foncière, assurances, eau, électricité et internet pour les parties communes.

Charges de gestion

Comptable, frais de la coopératives etc.

Provision pour grosses réparations (PGR)

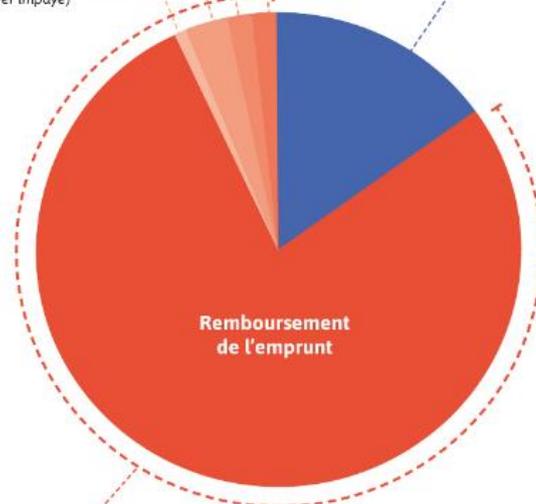
Provision pour vacance
(= maison vide donc loyer impayé)

Part d'épargne

Elle est versée en compte courant d'associé-e (CCA) à la coopérative. L'épargne cumulée sera récupérée en cas de départ ou décès.

Part loyer

Elle est versée à perte. Elle ne sera pas récupérée.



Y-a-t-il un moment où l'on ne paie plus de loyer ?

Logiquement, une fois que la coopérative a fini de rembourser son emprunt, le loyer diminue.

Cette échéance n'arrivera pas rapidement, puisque la coopérative fait un emprunt long sur 40 ans.

De plus, il faut bien avoir à l'esprit qu'après s'être libéré de cette charge financière, nous ne pourrions raisonnablement pas afficher des loyers nuls car il persistera toujours des frais de gestion, des travaux de rénovation, etc.

Que se passe-t-il si ma situation financière évolue de façon défavorable et que je ne peux plus payer ma redevance ?

Chaque mois, une partie de la redevance payée par les habitants abonde un fond de solidarité.

Si un habitant ne peut ponctuellement pas payer tout ou partie de sa redevance, la solidarité du groupe permettra de palier à de tels imprévus.

Est-ce que je peux faire une plus-value sur mon apport ?

C'est la Société qui fixe la valeur des parts sociales. Dans une logique non-spéculative, celles-ci ne sont pas rémunérées.

Ainsi, un coopérateur (habitant ou non-habitant) qui part de la Société récupèrera la valeur de ses parts sociales réévaluées selon l'IRL sur la durée de souscription.

Il ne s'agit donc pas d'une rémunération. Cependant, cette plus-value est à signaler dans votre déclaration d'Impôt sur le Revenu.

Est-ce que je peux, avec un financement personnel, faire construire un local professionnel au sein de l'habitat participatif ?

Notre Coopérative d'Habitants n'a pas vocation à cela.