

### Quel est le projet Maisons Ecoé : Créer, développer, innover, essayer

- ✓ Créer des lieux de vie d'un nouveau type et où chacun se sente aidé et aidant : Les Maisons Ecoé
- ✓ Restaurer un lien social entre les générations
- ✓ Innover en adaptant la structuration juridique sous la forme de coopérative d'habitants qui permet un accès à la propriété collective sans conditions d'âge et de ressource
- ✓ Construire et vivre en limitant l'empreinte écologique
- ✓ Développer l'intergénérationnel et une anticipation de la dépendance
- ✓ Essaimer pour offrir un rayonnement en France et à l'international

### Quelle est l'origine du projet ?

L'origine du Projet vient d'une idée du docteur Cathy Blanc.

Cathy Blanc est docteur en médecine, homéopathe et acupuncteur. En 1994 elle fonde ecoé Accompagnement (membre SFAP) pour proposer au travers de bénévoles, l'accompagnement de personnes vulnérables ou en fin de vie.

Elle travaille en étroite collaboration avec des services hospitaliers en France et en Europe, animant des formations et des groupes de réflexion pour les professionnels impliqués dans l'accompagnement des personnes en souffrance et dans les soins palliatifs.

Le Docteur Cathy Blanc enseigne dans le cadre d'un Diplôme Inter-Universitaires de soins palliatifs et accompagnement (DIU) en 5<sup>e</sup> année de médecine Montpellier, sur le thème de la spiritualité laïque. Elle intervient également régulièrement auprès de l'administration pénitentiaire.

### Quels sont les fondamentaux de Maisons Ecoé ?

- ✓ **Le Prendre soin et le donner du soin** (le care/donner-recevoir)
- ✓ **La prise en compte de l'humain dans toute ses dimensions** (star of life - OMS : santé physique, psychologique, sociale et spirituelle)
- ✓ **Le non communautarisme** (ouverture sur le quartier, mixité sociale et générationnelle...)
- ✓ **Trouver du sens** quel que soit son âge et sa situation
- ✓ **L'accompagnement** (Carl Rogers et le savoir-faire développé par ecoé accompagnement depuis 20 ans)
- ✓ **Une éducation populaire** au vivre ensemble

### Quelle différence entre habitat groupé et coopérative d'habitants ?

Le concept d'habitat groupé 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 loi ALUR a consacré de type de société d'habitat participatif : La société d'attribution et d'autopromotion et la coopérative

La coopérative d'habitants s'inscrit dans ce concept général d'habitat groupé. 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 groupé qui implique un montage juridique et financier très spécifique, qui garantit les principes suivants :

- ✓ Une personne = une voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenu.
- ✓ Double qualité du coopérateur : propriétaire de parts sociales et bénéficiaire d'un droit de jouissance de son appartement
- ✓ Propriété collective du bien immobilier
- ✓ Déconnexion entre la valeur du bien et la valeur des parts,
- ✓ Outil anti spéculation (plus-values plafonnées).
- ✓ Montage financier qui facilite l'accessibilité des ménages modestes et des seniors
- ✓ Mutualisation des capacités d'emprunt – c'est la coopérative qui emprunte et non le coopérateur
- ✓ Redevance et apports en compte courant permettant une charge mensuelle adaptées aux possibilités de chaque habitant

La forme coopérative est la seule qui garantisse sur le long terme la non spéculation, la démocratie et la propriété collective

### **Quel est l'apport de l'association Maison Ecoe ?**

L'Association Maisons Ecoe, directement ou avec l'aide de professionnels partenaires, apporte à chaque collectif d'habitants (futurs habitants des coopératives) :

- ✓ Un accompagnement technique, juridique, financier et opérationnel : recherche de fonciers, recherches de financement, structuration juridique, assistance à la maîtrise d'ouvrage...
- ✓ Accompagnement humain : éducation populaire à la sociocratie et au vivre ensemble communication non violente, écoute, prise de décision par consentement, développement du savoir être, accompagnement de l'autonomisation de chaque collectif

La réussite de projets d'habitats groupés réside dans un accompagnement professionnel sur ces 2 volets

### **Quels sont les spécificités de Maisons Ecoe par rapport à d'autres projets d'habitat participatif**

- ✓ Maisons Ecoe et un Projet collaboratif et coopératif.

Notre objectif est de raccourcir les délais de mise en œuvre des projets d'habitats participatif et d'en permettre un large essaimage en proposant un cadre reproductible. A ce titre, le document intitulé projet cadre fixe les fondamentaux et les éléments de reproductibilité.

- ✓ Maisons Ecoe a choisi le montage juridique en coopérative d'habitant
- ✓ Maisons Ecoe a choisi l'Intergénérationnel avec une anticipation de la dépendance
- ✓ Maisons Ecoe fait une place à la spiritualité laïque (pièce de silence)

### Combien de temps faut-il pour monter un projet de coopérative Maisons Ecoé ?

Les expériences précédentes montrent qu'une moyenne de 2 à 3, paraît raisonnable.

En effet, qu'il s'agisse de réhabilitation ou de construction, il faut ajouter à la durée habituelle de construction, des délais inhérents au processus collectif et coopératif :

- ✓ Temps d'échanges et de prise de décisions plus long.
- ✓ Montage plus complexe compte tenu du caractère innovant de ces projets du point de vue juridique, financier et environnemental.

La volonté de Maisons Ecoé est de proposer un « process » simplifié et un accompagnement de l'association. Maisons Ecoé s'appuie également sur des professionnels de l'accompagnement de groupes d'habitat participatif.

### Qu'est-il possible de mettre en commun au sein de la coopérative d'habitants ?

Maisons Ecoé souhaite qu'une place soit faite à la spiritualité laïque dans les lieux de vie créée. Une pièce dite de « silence » fera partie des espaces communs. Ce lieu de ressourcement permettra de pratiquer la méditation, le yoga, Tai Chi....

Autres espaces commun envisageables :

- ✓ Cuisine conviviale, salle de jeux, chambre d'amis, bibliothèque, buanderie, atelier de bricolage, jardin-potager, terrasse de toit, parc à voitures et vélos, etc.

Services mutualisés envisageables :

- ✓ Activités pour enfants, aide aux devoirs, autopartage, mise en place de circuits courts pour l'alimentation, cours de yoga, théâtre...

Nota : dans une limite de 20% de son chiffre d'affaire, la coopérative peut proposer ces activités et services à des non coopérateurs

### Comment se fait le choix de l'architecte ? A quel moment ?

Maisons Ecoé avec ses adhérents a procédé à l'audition d'un grand nombre d'architectes qu'i ont été évalués sur la base de critères objectifs et a dressé une liste d'architectes référents. Cette liste est susceptible d'évoluer.

Chaque groupe (collectif d'habitants) va ensuite travailler un programme architectural avec un programmiste,

### Existe-t-il une charte commune à toutes les coopératives, sur laquelle les nouvelles coopératives peuvent s'appuyer ?

Maisons Ecoé a écrit une charte avec ses adhérents. Les coopératives Maisons Ecoé doivent adopter cette charte ainsi qu'une spécifique à chaque projet lors de l'assemblée constitutive de la coopérative.

## Comment constituer un collectif d'habitants Maisons Ecoé ?

La constitution d'un groupe projet se fait à l'initiative de l'Association Maisons Ecoé quand un foncier a été identifié et qu'un nombre suffisant de foyer est intéressé.

Les collectifs d'habitants, avant la création de leur coopérative, sont « incubés » au sein de l'association Maisons Ecoé et bénéficient de son accompagnement opérationnel et humain.

## Comment se passe juridiquement l'opération de construction ?

La maîtrise d'ouvrage est intégralement confiée à un professionnel de l'immobilier, l'immeuble est alors acheté en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par la coopérative

## Quelles sont les motivations des coopérateurs ?

Les projets de coopératives demandent beaucoup d'investissement et d'implication de la part de chaque coopérateur. Ceux-ci sont donc souvent militants, engagés, impliqués et recherchent dans le projet un aspect collectif et alternatif fort. La motivation financière ne peut pas être la seule motivation. La réponse à une situation d'urgence non plus car les projets sont souvent longs à concrétiser.

## Comment les décisions se prennent au sein de chaque collectif ?

Le principe est la prise de décision par consentement et non à la majorité. En tout état de cause dans la coopérative les décisions se prennent sur le principe de 1 foyer/1 voix

## Les avantages pour les coopérateurs sont les suivants :

- ✓ Implication des habitants  
Ils définissent collectivement leur projet d'habitat : les caractéristiques de leurs logements et des espaces qu'ils souhaitent partager, ainsi que les valeurs partagées et le fonctionnement de la coopérative. Par la suite, ils gèrent ensemble leur immeuble, en s'appuyant au besoin sur des professionnels.
- ✓ Mutualisation des espaces  
Les espaces et services en communs facilitent la convivialité. Ils entraînent des économies pour chaque ménage, dans une optique de modération de la consommation.
- ✓ Un projet de voisinage  
La vie en coopérative encourage le développement des liens sociaux, les échanges et la solidarité entre voisins. La participation aux décisions communes encourage une véritable coopération de voisinage.
- ✓ Coût et constitution d'épargne  
Société sans but lucratif, la coopérative propose des logements à leur coût réel. L'implication des coopérateurs, les efforts de mutualisation de moyens et d'espaces et la réduction des intermédiaires permettent l'accès à un logement de qualité pour un prix raisonnable. A leur entrée, les coopérateurs doivent faire un apport initial. Ensuite, ils paient une redevance dont une partie est capitalisée sous la forme d'achat de parts sociales de la coopérative, qui leur seront remboursées à leur départ.

### Quelle est la taille idéale pour un collectif Maisons Ecoé ?

Entre 16 et 23 foyers nous semble être une fourchette idéale. D'un point de vue organisation et fonctionnement de groupe, cette fourchette permet de :

- ✓ Répartir les nombreuses tâches induites dans le montage puis la gestion de la coopérative.
- ✓ Regrouper des compétences et connaissances plus diverses et plus nombreuses au sein du groupe.
- ✓ Conserver la proximité et la convivialité entre les habitants.
- ✓ Instaurer la décision collective et les responsabilités partagées.

Dans un trop petit groupe, chaque membre est essentiel et doit s'investir beaucoup. De plus l'affect y prend une place très importante rendant parfois l'évolution du projet plus délicat, notamment lors de départs. A contrario dans un plus grand groupe, l'organisation et la gestion deviendrait plus lourde, perdant sans doute à force de l'esprit de coopération.

### Si les caractéristiques du logement ne sont plus adaptées aux besoins du coopérateur, peut-il changer de logement au sein de la coopérative ?

C'est un des avantages de la propriété collective !

Le fait que le coopérateur ne soit pas propriétaire de son logement facilite les échanges ainsi que la modularité des logements.

### Si plusieurs coopérateurs partent en même temps, que se passe-t-il pour la coopérative ?

Dans les statuts, certaines clauses peuvent être prévues pour protéger la coopérative de départs trop rapprochés : on peut interdire que le capital social descende en dessous d'un certain seuil, on peut également instaurer un délai de remboursement des parts sociales en cas de problèmes de trésorerie.

Pour pouvoir remplacer au plus vite le coopérateur sortant, la coopérative doit tenir à jour une liste d'attente avec des ménages désireux de la rejoindre.

### Un coopérateur quitte la coopérative, comment est-il remplacé ?

Le remplacement d'un coopérateur s'effectue par agrément, accordé par les coopérateurs, selon les règles qu'ils se sont données dans leurs statuts.

Les coopératives d'habitants doivent trouver un équilibre entre l'éthique de l'ouverture et la nécessité de faire tenir un projet, donc de rassembler des personnes qui sont en accord sur un ensemble de valeurs.

La loi ALUR introduit l'obligation pour le nouveau locataire d'adhérer préalablement à la charte de la coopérative.

En Suisse, les coopératives d'habitants ont l'obligation de tenir à jour une liste d'attente et d'étudier les candidatures par ordre d'arrivée. Cette solution pourrait être envisagée afin d'éviter les dérives d'ordre discriminatoire lors du remplacement d'un coopérateur.

## Questions d'ordre juridique

### Doit-on déjà s'être constitué en coopérative pour acheter le terrain ou l'immeuble ?

Pas forcément. Il est possible de faire des actes de réservation en tant qu'association, avant la constitution complète du groupe de coopérateurs, ou dans l'attente des statuts définitifs.

### Comment se passe la succession ?

Les parts sociales sont nominatives. Les statuts prévoient qu'un coopérateur ne puisse céder ses parts à un autre coopérateur ou à un tiers qu'avec l'agrément de la coopérative. En cas de succession, l'héritier devra donc être agréé pour intégrer la coopérative. S'il ne souhaite pas devenir coopérateur ou si la coopérative lui refuse l'agrément, les parts lui sont alors remboursées.

### Dans le cas d'une liquidation de coopérative, qu'advient-il du bâtiment ?

Le bâtiment est alors revendu sur le marché. Une fois les parts sociales remboursées aux coopérateurs et les dettes épurées, l'argent qui reste, appelé boni de liquidation, ne peut être distribuée entre les coopérateurs. Il doit être reversé à un organisme d'intérêt général ou à une autre coopérative. Ainsi, les coopérateurs n'ont pas d'intérêt financier à revendre le bien immobilier, ce qui est gage de stabilité.

### Est-il possible d'être coopérateur sans être locataire ?

Oui, on peut imaginer des coopérateurs investisseurs, soit parce qu'ils adhèrent au projet et veulent le soutenir, soit parce que ce sont d'ex-habitants qui souhaitent laisser leur argent dans le projet.

## Questions sur les aspects financiers

### D'où vient le capital initial de la coopérative d'habitants ?

Le capital initial est composé des premières parts sociales qu'achète chaque coopérateur, habitant ou non habitant.

Les autres sources de financement de la coopérative sont :

- ✓ Le ou les emprunts contractés par la coopérative auprès d'une banque.
- ✓ D'autres sources de financement éventuelles : subventions pour l'investissement écologique, l'innovation sociale

### Qu'est-ce que le coopérateur paie chaque mois ?

Chaque mois, le coopérateur verse une redevance à la coopérative. Celle-ci est composée :

- ✓ De la fraction acquisitive : Le coopérateur en acquiert chaque mois davantage et il les récupère s'il sort de la coopérative.
- ✓ De la fraction locative.

### Le montant du loyer dépend-il de l'apport initial apporté par le coopérateur ?

C'est une possibilité pour permettre les apports hétérogènes par les coopérateurs et inciter ainsi les coopérateurs qui ont des économies à les investir dans le projet. Les différents scénarios imaginés sont les suivants :

- ✓ Parts acquisitives identiques, loyer supérieur pour ceux qui ont apporté moins jusqu'à concurrence d'une équivalence entre nombre de parts et m<sup>2</sup> occupés
- ✓ Redevance identique, répartition différenciée entre loyer et part acquisitive : celui qui a apporté plus au départ a davantage de parts que celui qui a apporté peu. Ainsi il épargne davantage (la valeur de ses parts augmentent au fur et à mesure du remboursement des prêts)
- ✓ Redevance et répartition identique, mais une partie des parts des ménages ayant fait un plus gros apport sont à intérêt prioritaire : si la coopérative dégage un bénéfice, elle pourra décider de verser des dividendes à ces parts-là.

### 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 fortement car la coopérative n'a à faire face qu'à des frais de gestion, ainsi qu'aux travaux de rénovation ou d'agrandissement du bâtiment.

### Peut-on dévaluer les parts sociales ?

Oui, en cas de perte de valeur du bien immobilier (dégradation, perte de valeur du quartier), une évaluation de l'immeuble permet de la prendre en compte et de la répercuter sur la valeur des parts.

### Un habitat coopératif qu'est-ce que c'est ?

- ✓ Des logements individuels adaptés au besoin de chaque foyer
- ✓ Des espaces partagés à la destination choisie par chaque collectif d'habitants
- ✓ Des valeurs partagées faisant l'objet d'une charte
- ✓ Un lieu de vie imaginé et géré par ses habitants
- ✓ Une propriété collective

### Pourquoi la coopérative et non la SAAP également prévu par la loi ALUR ?

- ✓ Ce type de société ne garantit ni une véritable mixité sociale ni une non spéculation
- ✓ La **Société d'Attribution et d'Autopromotion** participative est plus proche du modèle de l'accession à la propriété. Dans ce cas, les familles associées doivent apporter l'intégralité des fonds correspondants au logement qu'ils vont occuper ensuite (le plus souvent grâce à des prêts individuels). Une fois l'immeuble construit, la société peut ou non perdurer pour la gestion de l'immeuble. Les logements sont attribués à chaque famille en fonction des parts qu'elle possède dans la société.
- ✓ **Les coopératives d'habitants : reconnues par le législateur dans la loi ALUR**

Art. L. 201-1.-Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable ...

Art. L. 201-2.-Elles ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance

d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective dans les conditions prévues au présent article. Pour cela elles peuvent :

- « 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;
- « 2° Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;
- « 3° Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 ;
- « 4° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles mentionnés au 2° du présent article ;
- « 5° Entretien et animer des lieux de vie collective ;
- « 6° Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés.

#### **Quelles sont les caractéristiques de la coopérative d'habitants ?**

- Non spéculation : valeur des parts sociales indépendante de la valeur du bien immobilier
- Démocratie : une personne = une voix Les coopérateurs sont collectivement propriétaires et individuellement occupants
- Propriété collective : une société, coopérateurs propriétaires de parts sociales – L'immeuble est la propriété de la coopérative

#### **Comment se passe la constitution de la coopérative ?**

- ✓ Création d'une société par action simplifiée à capital variable (SAS) qui respecte les dispositions de la loi de 1947 sur les coopératives et les dispositions de la loi ALUR (24 mars 2014) sur les coopératives d'habitants (décrets d'application parus le 21/12/2015) – Société à l'IS -
- ✓ Souscription par les coopérateurs (futurs habitants ou investisseurs) de parts sociales (fonds propres de la société) : entre 20 et 30% du coût de revient du projet immobilier
- ✓ Double statut de l'associé coopérateur : propriétaire des parts de la coopérative et utilisateur (droit de jouissance) de son logement
- ✓ Des investisseurs non habitants peuvent détenir jusqu'à 30% du capital de la coopérative (ex un foyer quitte le logement mais veut conserver les parts sociales...) – Dans ce cas placement mais pas de perception de loyers

#### **Aspects financiers : les apports ?**

- ✓ Lors de la création de la coopérative les associés apportent des fonds = l'apport = capital social
- ✓ La valeur des parts sociales est libre : préconisation : entre 100 et 1000 € la part
- ✓ L'objectif est que les apports (et donc le capital social de la coopérative) = 20 % du prix de revient de l'opération immobilière : terrain + construction
- ✓ Les apports initiaux sont déconnectés des logements qui seront occupés
- ✓ Les apports sont un placement la valeur des parts augmentera au fur et à mesure du remboursement de l'emprunt – Les parts sont toujours remboursables en cas de départ d'un coopérateur

#### **Aspects financiers : les emprunts**

- ✓ L'emprunt nécessaire à l'achat du terrain et aux constructions est effectué par la société coopérative auprès d'une banque (pas d'emprunt individuel des futurs habitants)
- ✓ Eligibilité de la coopérative au PLS (Prêt locatif social selon l'éligibilité des futurs habitants à ce dispositif : environ 85% des ménages y sont éligible)



### Quels sont les avantages du PLS ?

- ✓ Prêts longue durée : jusqu'à 40 ans (50 ans sur le terrain) avec un taux d'intérêt bas indexés sur la rémunération du livret A
- ✓ TVA réduite à 5,5%
- ✓ Exonération de taxe foncière pendant 25 ans

### Que sont les apports en comptes courant ?

- ✓ En plus des emprunts bancaires, la coopérative peut emprunter à certains de ses associés = Apports en compte courant
- ✓ Ces prêts représentent un placement pour les associés, ils sont rémunérés
- ✓ Intérêt et objectif pour les personnes ayant des liquidités mais peu de revenus : compenser le remboursement de leur prêt à la société avec leur redevance

### Quels sont les objectifs de structuration financière d'une opération Maisons Ecoe ?

- ✓ Prêt PLS correspondant à la quote-part de logements libre : objectif 70% en PLS par Maisons Ecoe
- ✓ Prêt associé et apport (30% du coût total de l'opération) pour financement des 30% de logement en libre

### A quoi sert la redevance ?

- ✓ Redevance de jouissance au coût réel d'exploitation de l'immeuble (inférieurs au prix du marché/loyer) : une fois le prêt remboursé les redevances baisseront
- ✓ La redevance est/peut être constituée de deux parties :
  - fraction locative
  - fraction acquisitive : la fraction acquisitive : permet aux coopérateurs qui le souhaitent de payer un peu plus pour augmenter leur participation au capital de la société.

La redevance est éligible aux APL (fraction locative)

### Quelles sont les charges payées avec la redevance ?

- ✓ Propriété durable par la coopérative et gestion collective : Provisions pour Grosses Réparations (PGR) et prise en compte des vacances et impayés de loyers
- ✓ Cotisation annuelle à la société coopérative : fixé par l'AG
- ✓ Grosse réparation et travaux : 10 % du montant de la redevance annuelle (exonération les deux premières années après l'achèvement de l'immeuble)
- ✓ Provision pour vacances et impayé : 3% du montant annuel de la fraction locative

## Exemples de Simulation financière

### Exemple 1

#### Projet immobilier (16 logements) – Foncier : 400.000 €

- Surface de plancher totale du projet = 1480 m<sup>2</sup> (SHAB) dont 150 m<sup>2</sup> de surface partagées
- Soit une surface de plancher pour les logements de ~ 1.330 m<sup>2</sup>
- Prix de revient : 3.000.000 € TTC
  - Cout de construction 1300 €/HT/m<sup>2</sup> X 1480 m<sup>2</sup> = 1.924.000 €HT
  - Cout foncier 400.000 €+frais d'actes 28.000 €
  - 23% frais et honoraires : architectes, AMO, assurances..
  - TVA moyenne à 10%

#### Financement du projet

1) Apport en capital 20% : 600.000 € TTC (moyen par foyer : 37.000 €)

- 1 part sociale par m<sup>2</sup> | 450 €/m<sup>2</sup> soit 450 € la valeur de la part
- 2) Pour compléter les apports en capital : Emprunt PLS de 2.400.000 € sur 35 ans au taux de 2% = mensualités de 8.000 €

1) Charges mensuelles de la coopérative

- Remboursement du prêt : 8.000 € par mois (soit/1330 m<sup>2</sup> un coût de 6 €/m<sup>2</sup>)
- Charges d'entretien : 0,30 €/m<sup>2</sup>

2) Ressources mensuelles de la coopérative

- Redevance : 6, 10 €/m<sup>2</sup>
- Charges : provision pour grosses réparations (10% du loyer annuel) + provision pour vacances (3% du loyer annuel) + charges diverses (6% du loyer annuel), soit un total mensuel de 1,20 €/m<sup>2</sup>
- Total loyer + charges = redevance mensuelle de 7,30 €/m<sup>2</sup>

#### Habitant/coopérateur

Soit pour un 100 m<sup>2</sup>, une redevance à payer à la coopérative = 730 € mois si tous ont le même apport en capital

### Exemple 2 :

Données théoriques SDP : 1900 m<sup>2</sup> Foncier : 641.000 €HT

Construction : 1.350 €/HT/m<sup>2</sup> soit 2.665.000 €H.T

Honoraires et assurances :23% = 589.950 €

TVA (70% à 5,5 % et 30% à 20%) = 373.865 €

#### Projet immobilier

- Surface de plancher totale du projet = 1900 m<sup>2</sup> dont 120 m<sup>2</sup> de surface partagées
- Soit une surface de plancher pour les logements de 1780 m<sup>2</sup>
- Prix de revient arrondi : 4.300.000 € TTC

#### Financement du projet

1) Apport en capital environ 22 % = 940 000 €

2) Pour compléter les apports en capital :

- Emprunt PLS de 3.000.000 € sur 35 ans au taux de 2% = mensualités de 9.940€
- Prêt en compte courant de 360.000 € par 5 associés/coopérateurs au taux de 2% sur 11 ans, soit un prêt en compte courant de 72.000 € pour chacun de ces 5 associés = mensualités 3040 €

### Fonctionnement de la coopérative

#### 1) Charges mensuelles de la coopérative

- Remboursement du prêt PLS | 9.940 €/mois | soit pour 1780 m<sup>2</sup>, un coût de 5,58 €/m<sup>2</sup>
- Remboursement du prêt d'associés : 3,040 €/mois | soit pour 1780 m<sup>2</sup>, un coût de 1,71 €/m<sup>2</sup>
- Total : 12.976 €/mois
- Charges d'entretien : 0,30 €/m<sup>2</sup>

#### 2) Ressources mensuelles de la coopérative

- Redevance moyenne = 7,29 €/m<sup>2</sup> (annuelle = 87,48 € m<sup>2</sup>)
- Charges : provision pour grosses réparations (10% du loyer annuel), provision pour vacances (3% du loyer annuel) + charges diverses (2% du loyer annuel) = 13,22 €/m<sup>2</sup> soit un total mensuel de 1,10 €/m<sup>2</sup>

3) Total loyer + charges = redevance mensuelle de 8,39 €/m<sup>2</sup>

Habitant/coopérateur : redevance identique pour tous :

7,29 €/m<sup>2</sup> avec 2/3 en acquisitive soit 4,86 €/m<sup>2</sup> et 1/3 en locative soit 2,43 m<sup>2</sup> –

Acquisitive = Epargne récupérée en cas de départ (Attention une simulation financière exacte doit être effectuée : en réalité la fraction acquisitive doit correspondre au maximum capital amorti du prêt)

- Soit pour un 100 m<sup>2</sup>, une redevance à payer à la coopérative de 729 €
- Pour les 7 associés prêteurs, le montant du remboursement perçu par chacun d'eux est de 608 €/mois, viendra compenser la redevance, pendant 11 ans.

Les coopérateurs ayant fait moins d'apport au départ peuvent payer une fraction acquisitive plus importante et ceux ayant fait un apport plus important une fraction acquisitive plus faible

Ex: pour un 100 m<sup>2</sup>, une redevance à payer limitée à la fraction locative pour les uns soit : 243 €  
Et pour les autres une redevance composée de la fraction locative + d'une fraction acquisitive plus importante. Le total des redevances devant en tout état de cause permettre d'assurer le remboursement des emprunts

Pour les 7 associés prêteurs, le montant du remboursement perçu par chacun d'eux est de 608 €/mois, viendra toujours compenser la redevance

Limite pour les logement PLS Montpellier Métropole : redevance, hors charge plafonnée à 10,06€/m<sup>2</sup>

### Le contrat coopératif c'est quoi ?

*Art. L. 201-8 CCH : Un contrat coopératif est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé coopérateur avant l'entrée en jouissance de ce dernier. Ce contrat confère à l'associé coopérateur un droit de jouissance sur un logement et mentionne, notamment :*

*1° La désignation et la description du logement dont l'associé coopérateur a la jouissance et des espaces destinés à un usage commun des associés coopérateurs ;*

Il y a bien un droit sur un bien immobilier déterminé par contre ce n'est pas un droit réel et ce droit peut évoluer (changement d'appartement par exemple, modularité des surfaces..) – le coopérateur aménage librement sa surface privative (dans les limites du règlement intérieur (/utilisation professionnelle par exemple)

### **Comment se passe la vie de la coopérative ?**

L'assemblée constitutive de la coopérative va :

- ✓ Arrêter le budget de l'opération
- ✓ Adopter les statuts de la coopérative (voir déjà ceux du village vertical)
- ✓ Designe l'organe de gestion – bénévole et interne à la coopérative
- ✓ Principe en AG : 1 homme/1 voix
- ✓ L'assemblée précédent l'entrée dans les lieux va adopter une charte (celle de Maisons Ecoe complétée par l'organisation spécifique de chaque lieu) + un règlement intérieur de l'immeuble comprenant la répartition des charges

### **Que se passe t'il en cas de départ volontaire définitif d'un habitant (coopérateur)**

- ✓ Comme pour un bien immobilier classique, les droits de celui qui quitte la coopérative doivent être achetés par un nouvel habitant (coopérateur).
- ✓ L'assemblée générale de la coopérative a un droit de regard sur le choix du nouvel entrant et peut refuser de l'agréer. Elle peut aussi décider que les parts doivent être cédées à une autre personne que l'assemblée aura agréée
- ✓ Si l'habitant souhaitant quitter la coopérative ne trouve pas d'acquéreur, la coopérative rachète les parts sociales de l'habitant/coopérateur sortant. Dans ce cas, les parts seront rachetées grâce aux réserves de la coopérative.

### **Que se passe t'il en cas de décès d'un coopérateur ?**

- ✓ Principe : Les héritiers ou légataires reçoivent les parts sociales dans la masse successorale et le droit de jouissance sur le logement. Ils ont deux ans pour signer le contrat de coopération et adhérer à la charte – En cas de refus de signature, ils perdront le droit de jouissance mais seront remboursés de la valeur des parts sociales (montant de l'apport + plus-values)
- ✓ Les statuts peuvent prévoir une clause d'agrément des héritiers ou légataires
- ✓ En l'absence d'agrément, les héritiers seront remboursés de la valeur des parts sociales (montant de l'apport+ parts acquises + plus-values plafonnée)
- Les héritiers peuvent aussi vendre les parts sociales de la coopérative sous réserve d'agrément des autres coopérateurs.

### **Que se passe t'il en cas de départ temporaire d'un habitant/coopérateur**

- ✓ Principe : le coopérateur doit occuper le logement à titre de résidence principale avec un minimum de 8 mois par an (dérogation de durée possible)
- ✓ Dérogations, après accord de l'assemblée générale de la coopérative, pour une durée maximale de trois ans avec possibilité de signer une convention temporaire d'occupation au profit d'un tiers
- ✓ Dérogation de droit pour une durée maximale de trois ans avec possibilité de signer une convention temporaire d'occupation au profit d'un tiers :

- Divorce avec attribution à un des conjoints Invalidité ou incapacité



- Obligations liées à l'activité professionnelle ou perte d'emploi
- Logement d'un ascendant ou descendant en situation d'invalidité ou de handicap

### Comment se passe l'opération immobilière ?

- ✓ Maisons Ecoe afin de garantir la bonne fin des projets souhaite que le contrat de construction signé par chaque coopérative soit un contrat sous la forme d'une VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
- ✓ C'est l'opérateur qui porte le risque de l'opération et qui fournit les garanties obligatoires (GFA..)
- ✓ Le contrat est négocié avant le démarrage des travaux et l'acquisition du terrain : Les conditions d'acquisition de l'immeuble et du terrain après achèvement par la coopérative sont fixes
- ✓ C'est l'opérateur qui signe la réservation du terrain