

Marco Hoffmann

Habiter en coopérative ?

Un nouvel acteur sur le marché immobilier

Le Luxembourg compte à peu près 70 coopératives, sans qu'aucune ne soit une coopérative d'habitation. C'est la mesure 4 du paquet « logement » du ministre Marco Schank qui thématise aujourd'hui le sujet. Dans l'avant-projet de loi relatif à la promotion du logement et de l'habitat durables annoncé par le ministre lors de la conférence de presse du 13 mai 2013, on trouvera des précisions. Mais la toute première question qui se pose est celle de savoir si les coopératives d'habitation ont vraiment un intérêt, et pour qui. Pourquoi en faire une mesure politique ? Quels pourraient être les avantages incitant des particuliers à s'associer en coopérative d'habitation ? Et puis, une coopérative (d'habitation), qu'est-ce exactement et comment la mettre sur pied ?

Vous avez dit coopérative ?

La coopérative est régie par la loi sur les sociétés commerciales de 1915 (art. 113-137/10). Le cadre juridique de la coopérative permet de réaliser une activité économique à plusieurs, tout en évitant de fonctionner de manière « capitaliste », c'est-à-dire d'extérioriser les bénéfices à des actionnaires. En tant que membre d'une coopérative, on est aussi bien associé de l'entreprise que bénéficiaire des produits ou services de l'entreprise. L'intérêt premier d'une coopérative, c'est le

service fourni à ses membres et non pas la maximisation du profit réparti entre des actionnaires.

L'International Cooperative Alliance (ICA) fournit la définition suivante : « A cooperative is an autonomous association

Les coopératives d'habitation produisent des logements décents et financièrement abordables. Elles les gèrent sans qu'il soit nécessaire de mettre en place des promoteurs publics.

of persons united voluntarily to meet their common economical social and cultural needs and aspirations through a jointly owned and democratically-controlled enterprise. [...] Because cooperatives are owned and democratically-controlled by their members (individuals or groups and even capital enterprises) the decisions taken by cooperatives balance the need for profitability with the needs of their members and the wider interests of the community. »

Vous avez dit coopérative d'habitation ?

Une coopérative d'habitation est une forme de société immobilière fondée sur le principe de la coopération. Comme tous les autres types de coopérative, elle a pour objectif de servir au mieux ses participants

(les coopérants qui, dans ce cas-ci, désirent se loger convenablement et à bon marché) et repose sur le principe démocratique « un homme, une voix » pour les prises de décision. Tous les coopérants sont ainsi égaux en droit.

Une coopérative d'habitation est une société construisant, puis gérant des logements pour plusieurs personnes qui sont à la fois usagers payants, à titre individuel, de leur logement (donc, en quelque sorte, locataires) et collectivement propriétaires du ou des bâtiments. Sachant qu'il existe de grandes coopératives qui gèrent professionnellement des milliers de logements, cette contribution traite plutôt des petites coopératives à caractère communautaire.

L'adhésion à une coopérative se réalise notamment par l'achat de parts de la coopérative. Les statuts de la coopérative peuvent prévoir l'obligation d'acheter plusieurs parts pour devenir membre et fixent également la valeur des parts. Le capital constitué par la vente de parts doit servir à la construction d'un ou de plusieurs immeubles, il faut donc que l'argent collecté suffise pour contracter un prêt adapté auprès d'une banque.

Un exemple

Donnons l'exemple de la coopérative « Amaryllis¹ » située à Bonn, en Allemagne, où 49 adultes avec 18 enfants ont construit 33 logements dans trois bâtiments avec un grand jardin et des aires extérieures

Marco Hoffmann est coordinateur auprès de la Confédération Caritas Luxembourg et président de la Fondation pour l'accès au logement.

communes, spacieuses, une salle polyvalente commune, une cuisine commune, un dépôt et un atelier communs ainsi qu'une chambre d'hôte pour former une communauté solidaire intergénérationnelle visant à s'entraider autant que possible au quotidien et à vivre de façon écologique (*car sharing*, recyclage, construction basse énergie, jardin commun).

Les responsables d'Amaryllis, donc l'assemblée générale des coopérants, ont fixé le coût d'une part à 500 euros. En achetant une part, on devient membre de la coopérative, mais pour y habiter, il faut signer un contrat de réservation d'un logement, lié à 10 parts minimum. Le capital minimum requis est donc de 5 000 euros (10 parts), auxquels s'ajoute encore une somme relative à la taille du logement réservé de 300 euros/m².

Amaryllis est donc constituée de deux types de coopérants :

- Les membres investisseurs sans droit de vote, qui bénéficient d'un taux d'intérêt fixé annuellement lors de l'assemblée générale et variant entre 1 et 4%. Il est en effet plus intéressant pour la coopérative de rémunérer l'argent investi par des tiers avec un taux d'intérêt adapté que de prêter l'argent à un taux d'intérêt supérieur auprès d'une banque. Pour les investisseurs tiers, qui peuvent récupérer leur argent par la vente des parts selon les conditions fixées par les statuts, il s'agit en fait d'une forme d'épargne motivée également par la volonté de soutenir un tel projet.
- Les membres avec droit d'habitation et de vote paient une indemnité d'occupation = 8,2 euros/m² (charges non incluses) Le financement du projet se présente alors en gros comme suit :

Atouts d'une coopérative pour le particulier

C'est surtout le coût qui doit être un avantage pour le coopérant logé. Nous reviendrons plus tard sur les aides étatiques qui sont en train d'être mises en place.

Un deuxième atout de l'habitat coopératif est sans doute la sécurité du logement, assurée par cette forme d'habitat. Aussi longtemps que l'on s'en tient aux statuts de la coopérative, on ne peut être mis à la porte et on n'est pas à la merci des projets

Pour constituer une coopérative, il faut tout d'abord un groupe de personnes motivées (sept au moins) qui se mettent d'accord sur un projet de construction et d'habitation, et commencent à le planifier.

d'un propriétaire qui peut être amené soudainement à vouloir vendre le logement qu'on habite ou éventuellement faire emménager ses enfants (l'usage propre étant un motif légitime et légal pour résilier un contrat de bail).

Un atout, peut-être moins intéressant pour certains, constitue les relations de voisinage qui ne sont pas laissées au hasard. Les coopérants de départ se rassemblent autour d'un même projet et poursuivent les mêmes objectifs. L'expérience à l'étranger montre que lors de ce processus, les personnes qui ne sont pas en ligne avec le projet naissant le quittent généralement avant sa réalisation, laissant une communauté où beaucoup d'éléments sont réunis pour s'entendre par après en tant que voi-

sins. Ceux qui intègrent le projet plus tard doivent être acceptés par tous les coopérants selon des modalités à fixer dans les statuts. Finalement, beaucoup de projets de coopératives d'habitation poursuivent d'une manière ou d'une autre des objectifs écologiques. Savoir que, de par sa manière de vivre, on protège les ressources naturelles et contribue au développement durable de notre société peut aussi être une motivation forte pour habiter en coopérative et partager cette vision avec d'autres personnes.

Les aides étatiques à développer

L'intérêt de l'État relatif au développement de coopératives d'habitation se décline sur plusieurs axes :

- Les coopératives d'habitation retirent durablement les logements du premier marché, donc à la spéculation, et si leur développement atteint un certain pourcentage du marché, elles sont également susceptibles de freiner l'augmentation constante du coût du logement.
- Il y a donc un acteur supplémentaire sur le marché du logement, qui en plus vise le bien commun.
- Les coopératives d'habitation produisent des logements décents et financièrement abordables. Elles les gèrent sans qu'il soit nécessaire de mettre en place des promoteurs publics.
- Les coopératives d'habitation contribuent sensiblement à la cohésion sociale par l'esprit coopératif vécu dans et propagé hors des projets coopératifs.
- Sur base des éléments précédents, l'État est légitimé à subventionner le développement des coopératives dans le cadre de sa politique du logement. Quelles aides peuvent être envisagées ?

L'emphytéose : l'État se donnera très probablement les moyens² de mettre à disposition de coopératives des terrains par voie de bail emphytéotique ; une première condition de base du développement de ce nouveau modèle serait ainsi remplie. L'emphytéose élimine en effet quasi totalement le coût du terrain et fournit ainsi un avantage non négligeable aux coopérants.

Le subventionnement : une deuxième condition requise pour faire fructifier le modèle des coopératives est évidemment

Recettes		Dépenses	
a) 30 ménages x 30 000 € :	900 000 €	a) Construction :	3 500 000 €
b) Investisseurs/État :	550 000 €	b) Terrain :	950 000 €
c) a+b = Capital propre :	1 450 000 €	c) Frais de planification :	600 000 €
d) Prêt :	3 800 000 €	d) Alentours :	200 000 €
Total	5 250 000 €	Total :	5 250 000 €

le subventionnement des projets sur base légale. En effet, à partir du moment où des particuliers s'organisent en coopérative d'habitation, ils n'ont plus le droit de percevoir les aides individuelles au logement. Cela appelle à une compensation, mis à part le fait que l'État a d'autres raisons pour subventionner les coopératives d'habitation. Le projet de loi relatif à la promotion du logement et de l'habitat durables introduira l'éligibilité des sociétés coopératives immobilières pour des aides financières étatiques³. Il faudra attendre le dépôt (imminent) du projet de loi pour en savoir plus.

Les modifications juridiques à prévoir

À côté des aides à mettre en place, il est également nécessaire d'éliminer quelques incohérences et obstacles légaux pour favoriser le développement de coopératives d'habitation. Il faut notamment éviter que la loi sur le bail à loyer puisse s'appliquer aux personnes logées par une coopérative. Une coopérative doit être en mesure d'exclure un coopérant qui n'a pas observé les statuts. Or, si la loi considère que la relation entre la coopérative et le coopérant est une relation propriétaire-locataire, la protection contre le déguerpissement jouera et conduira à des contradictions et conflits juridiques.

Puis, afin d'éviter un enrichissement personnel sur base des aides étatiques accordées dans le cadre d'une simple convention, il « conviendrait de garantir par voie légale l'affectation désintéressée de l'actif net d'une coopérative d'habitation en cas de dissolution. De même, la référence de l'article 117 de la loi de 1915 à la gestion d'une société anonyme doit être aménagée pour mettre en œuvre la gouvernance démocratique adaptée au projet d'une coopérative de logement⁴ ».

La constitution d'une coopérative d'habitation

Pour constituer une coopérative, il faut tout d'abord un groupe de personnes motivées (sept au moins) qui se mettent d'accord sur un projet de construction et d'habitation, et commencent à le planifier. La planification du projet global en groupe nécessite la plupart du temps un



Idyllengrad: 30%

conseiller externe. Il s'agit d'animer des réunions et discussions, de médier entre des opinions différentes, de faire converger les différents objectifs individuels vers un projet commun auquel tous les participants s'identifient.

Les trois écrits principaux qui doivent être élaborés au cours de ce processus sont : l'acte constitutif, les statuts de la coopérative et le plan d'affaires (*business plan*). Une société coopérative doit être formée par acte notarié⁵. La loi prescrit le contenu de cet acte constitutif (art. 115 et 116). Les statuts doivent être déposés auprès du registre du commerce et des sociétés. Sans être obligatoire, le plan d'affaires est cependant un outil nécessaire aux coopérants pour réussir leur aventure commune.

Conclusion

Habiter en coopérative? Oui, certainement! Il a été montré que les coopératives d'habitation présentent beaucoup d'avantages. Bien qu'il faille encore adapter le cadre légal et développer les aides étatiques en la matière, des premiers projets pilotes semblent pouvoir être planifiés à l'heure actuelle. Dans un contexte « fertile », les

coopératives renferment le potentiel de se multiplier à tel point qu'un impact favorable sur tout le marché du logement peut être espéré. En cela, c'est une des mesures les plus prometteuses dans le cadre de la politique du logement actuelle. ♦

1 <http://www.amaryllis-bonn.de/>

2 Cf. l'article de presse « Für eine zukunftsfähige Siedlungs- und Wohnbauentwicklung », publié le 1.3.2013 dans le *Luxemburger Wort* par Daniel Miltgen : « An gemeinnützige Träger, Wohnungsbaugesellschaften und an private Baugruppen (in Luxemburg könnte das in Zukunft über société coopératives ermöglicht werden) sollen die erschlossenen und eventuell bebauten Baugrundstücke übertragen werden. » Cf. également la présentation Powerpoint du ministère du Logement : www.ml.public.lu/pictures/fichiers/PPT_avant-projet-de-loi_logement_habitat_durables.pdf

3 www.ml.public.lu/pictures/fichiers/PPT_avant-projet-de-loi_logement_habitat_durables.pdf

4 Exposé de M. David Hiez, professeur à l'Université du Luxembourg et directeur du département droit, lors du séminaire « Idées à volonté » sur les coopératives d'habitation, organisé par Caritas Luxembourg en date du 15 avril 2013.

5 Art. 4 de la loi concernant les sociétés commerciales du 10.10.1915.