

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 555

présenté par

M. Brottes, M. Cohen, M. Muet, Mme Martinel, Mme Adam,
Mme Oget, M. Tourtelier, M. Le Bouillonnet, M. Goldberg, Mme Lepetit, M. Deguilhem,
Mme Massat, M. Pérat, Mme Maquet, M. Pupponi, Mme Le Loch,
Mme Andrieux, M. Dussopt, M. Letchimy, M. Cacheux, M. Jean-Louis Dumont,
M. Manscour, M. Lurel, M. Néri, Mme Darciaux, M. Bono, M. Goua,
M. Michel Ménard, M. Rogemont, Mme Got, Mme Robin-Rodrigo, M. Dumas,
Mme Langlade, M. Cuvillier, M. Delcourt, M. Gaubert, Mme Marcel,
M. Grellier, M. Villaumé, M. Le Roux, M. Roy,
M. Gagnaire, Mme Erhel, M. Boisserie
et les membres du groupe Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 9, insérer l'article suivant :

Le titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre VI intitulé : « Sociétés coopératives d'habitation » et comprenant six articles L. 216-1 à L. 216-6 ainsi rédigés :

« *Art. L. 216-1.* - Les sociétés coopératives d'habitation sont des sociétés régies par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et par les dispositions du présent chapitre.

« *Art. L. 216-2.* - Les sociétés coopératives d'habitation ont pour objet principal de permettre à leurs membres de disposer d'un logement au titre de leur résidence principale et pour cela elles peuvent :

« - construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;

« - louer et / ou attribuer en jouissance les logements à leurs associés ;

« - gérer, entretenir et améliorer lesdits immeubles ;

« - offrir des activités de service.

« La qualité d'associé s'acquiert par la souscription ou l'acquisition de parts sociales dans les conditions prévues par les statuts. Ces derniers peuvent fixer la durée pendant laquelle les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées, et dans ce cas, déterminent les hypothèses pour lesquelles cette durée n'est pas opposable.

« Les statuts peuvent prévoir que la société coopérative d'habitation admette des tiers non associés à bénéficier des activités qu'elle met en oeuvre dans le cadre de son objet social. Ces opérations font l'objet d'une comptabilité spéciale permettant d'en connaître le résultat. Elles ne peuvent excéder le cinquième du chiffre d'affaires de la société coopérative ; si les comptes font apparaître un dépassement de cette proportion, la société dispose d'un délai d'un an pour régulariser sa situation. Les excédents d'exploitation en résultant, diminués des pertes reportées liées à des opérations de même nature, sont obligatoirement portés à une réserve indisponible spéciale qui ne peut être ni distribuée entre les associés, ni incorporée au capital ; elle peut toutefois être utilisée pour amortir les pertes provenant des opérations visées au présent alinéa. »

« *Art. L. 216-3.* – Le prix maximum de cession des parts sociales des sociétés coopératives d'habitation est limité au montant nominal de ces parts sociales, majoré dans la limite du barème en vigueur fixant le taux de majoration applicable aux rentes viagères.

« Toute cession de parts sociales intervenue en violation des dispositions du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public.

« *Art. L. 216-4.* – La perte de la qualité d'associé pour quelque cause que ce soit entraîne la résiliation de plein droit du contrat de bail.

« *Art. L. 216-5.* – Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés constitués sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.

« *Art. L. 216-6.* – Les sociétés coopératives font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion dans les conditions prévues par l'article 29 de la loi n° 83-657 du 20 juillet 1983 relative au développement de certaines activités d'économie sociale. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objet de cet amendement est d'introduire dans le droit français la reconnaissance des coopératives d'habitation.

Elles offrent une réponse innovante à l'enjeu du développement de l'accession à la propriété. Cette réponse constitue potentiellement une troisième voie du logement. Elle représente déjà 5% du parc immobilier en Suisse, 10% en Allemagne et de nombreuses expériences s'y référant existent déjà dans la plupart des grandes villes françaises.

Il s'agit de sociétés coopératives propriétaires d'un immeuble dont les coopérateurs sont à la fois locataires de leur logement et propriétaires de parts de la coopérative. La valeur des parts

sociales y est ainsi encadrée, et déconnectée de la valeur spéculative du bien. Ainsi la coopérative propose un autre rapport au patrimoine offrant à l'habitant un coût modéré, la possibilité de mutualiser certains espaces et de développer un véritable projet de voisinage.