

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 janvier 2009

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 768

présenté par
Mme Bourragué

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

Le titre I^{er} 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 fournir à leurs membres l'usage d'un logement à titre de 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 constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.

« *Art. 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

Les coopératives d'habitation se placent dans le cadre de la loi sur la coopération, car elle leur apporte un cadre conforme à leurs valeurs :

- la double qualité du coopérateur permet d'être à la fois propriétaire de parts sociales de la société et bénéficiaire de ses services,
- la démocratie est assurée par le principe une personne = une voix,
- la valeur des parts est déconnectée la valeur du bien,
- le taux de revalorisation et de rémunération des parts sociales est limité,
- la clause d'agrément donne un droit de regard de l'Assemblée Générale sur la cession des parts sociales,
- des réserves impartageables sont constituées quand il y a des bénéfices,
- le boni de liquidation ne peut pas être partagé entre les coopérateurs.

Mais cette loi est insuffisante pour mettre en place les coopératives d'habitants, des aménagements sont donc nécessaires.

La société coopérative a pour objectif, non de permettre un investissement immobilier, mais de répondre au besoin de logement. La société coopérative est propriétaire de l'immeuble et le demeure. Les coopérateurs sont locataires de leur logement et propriétaires de parts sociales de la coopérative. Ils gèrent ensemble leur bien immobilier au quotidien.

Un engagement en activité est introduit afin de stabiliser l'équilibre financier de la coopérative dans ses premières années d'existence et d'encourager un engagement des coopérateurs sur le long terme.

Le principe une personne = une voix est adapté aux coopérateurs habitants. En revanche, il est délicat de l'appliquer pour des personnes ou des structures ne bénéficiant que temporairement ou épisodiquement des services de la coopérative. La coopérative doit donc être en mesure de faire des opérations avec des tiers : administration des biens immobiliers (mise à disposition temporaire de locaux telle que location de la salle commune) ou activités de services.

La loi coopérative permet que les parts sociales soient cédées au-delà de leur valeur nominale. Autant cette souplesse est souhaitable pour éviter une dévaluation des parts sociales du fait de l'inflation, autant cette cession ne doit pas permettre que des plus values importantes soient effectuées. Un encadrement légal du prix de cession, calqué sur la limitation de la valorisation ou de la rémunération est donc nécessaire.

Le bail doit être lié à la qualité de coopérateur. Il faut en effet éviter la situation où un coopérateur remplirait ses devoirs de locataire mais pas ses devoirs de coopérateur (achat de parts sociales, participation à la vie de la coopérative), mettant ainsi la coopérative en danger. La viabilité de la coopérative doit être consolidée, tout en respectant les droits du locataire.

Les coopératives d'habitants peuvent se constituer en SARL, bien qu'il s'agisse d'un statut commercial. Toutefois, la possibilité de se constituer en SCI doit pouvoir être ouverte. Dans ce cas, la limitation de la responsabilité à concurrence des apports permet de sécuriser les coopérateurs, notamment les plus fragilisés d'entre eux. Contrairement à une responsabilité illimitée, les cautions demandées par les établissements bancaires pourront être adaptées à la situation financière des ménages.

Comme pour les sociétés coopératives de production, le contrôle par un organisme extérieur des sociétés coopératives d'habitation permet d'en garantir le bon fonctionnement au regard des obligations légales.