

LA COOPERATIVE D'HABITANTS, une troisième voie d'accès au logement, en 6 points

1. Propriété collective et jouissance individuelle : une société coopérative = coopérateurs propriétaires de parts sociales.

Les coopérateurs sont collectivement propriétaires et individuellement occupants avec un droit de jouissance exclusif.

2. Non spéculation : valeur des parts sociales indépendante du marché de l'immobilier mais revalorisation selon le coût de la vie (inflation) ; Si le coopérateur s'en va, il récupère ce capital revalorisé, voire le transmet à ses héritiers en cas de décès.

3. Démocratie : une personne = une voix, ou décision par consensus.

4. Vivre ensemble, responsabilité sociale et écologique : Implication des coopérateurs, mutualisation d'espaces et de services, réduction du nombre d'intermédiaires

Ouverture sur le quartier, mixité sociale et intergénérationnelle, échanges et solidarité

Une composante écologique forte, dans la mesure où les coopérateurs sont très souvent soucieux de contribuer concrètement à la COP 21.

5. Financement : Montage financier qui facilite l'accessibilité des ménages modestes et des seniors.

Mutualisation des capacités d'emprunt, mais il faut au moins un apport global de 20 % du coût de l'opération.

L'emprunt nécessaire à l'achat du terrain et aux constructions est effectué par la société coopérative (pas d'emprunt individuel des futurs habitants).

Éligibilité de la coopérative au PLS = Prêt locatif social pour les logements des habitants qui ont des revenus modestes (< 26 000 €/an en 2016 pour 1 personne)

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 (1,11 % actuellement).

TVA réduite à 5,5%, au lieu de 20%

exonération de taxe foncière pendant 25 ans

6. Coût pour l'habitant : Redevance de jouissance au coût réel d'exploitation de l'immeuble (inférieur au prix d'un achat sur le marché ou du montant d'un loyer)

Propriété durable par la coopérative et gestion collective : Provisions pour Grosses Réparations (PGR) et prise en compte des vacances (non occupation temporaire) et impayés de loyers.

Redevance (loyer) et apports en compte courant à la coopérative permettant une charge mensuelle adaptées aux possibilités de chaque habitant : Les 2 cas extrêmes :

- si votre apport couvre le coût de construction, alors loyer = provisions pour réparations et charges d'entretien.

- si votre apport est nul, alors loyer = coût du remboursement de l'emprunt (capital + intérêt) + provisions + charges.