

Mémento

Vie coopérative en gestion de copropriété

08-02-2022

Mémento

Vie coopérative en gestion de copropriété

Les coopératives d'Hlm sont attachées depuis de nombreuses années à promouvoir l'accès sociale et à accompagner cette activité de leviers de sécurité. Faisant des accédants des copropriétaires en devenir, plusieurs d'entre elles ont développé une activité de gestion d'immeubles pour le compte de leurs occupants et acquis ainsi une expertise en la matière.

L'activité de gestion de syndic garantit une continuité de service auprès de l'accédant. Il importe d'accompagner les acquéreurs pour leur permettre de bien appréhender leur nouveau rôle dans l'immeuble, et leur donner les clés pour éviter que ceux qui ont accédé aujourd'hui ne se retrouvent pas propriétaires d'une propriété ou d'une copropriété dégradée demain.

L'activité de syndic trouve également une place en complément de l'activité de gestion locative dans l'accompagnement des copropriétés incluant des logements locatifs sociaux, que ce soit dans le cadre de programmes neufs ou de la vente Hlm. Dans ces immeubles, l'enjeu est de limiter les coûts de gestion pour le bailleur tout en s'assurant du bon entretien de son patrimoine au niveau des espaces et équipements communs.

Au-delà de ces enjeux opérationnels, l'activité de gestion de syndic peut contribuer à établir ou renforcer le rôle de la coopérative dans le temps auprès des ménages et être ainsi un vecteur de renforcement du fait coopératif, d'autant plus lorsque la copropriété participe à la gouvernance de la coopérative. L'objectif de ce memento, élaboré notamment grâce à l'apport d'expériences de plusieurs coopératives d'hlm, est de partager des repères pratiques et juridiques pour améliorer nos modes d'action dans le cadre de l'activité de syndic en adéquation avec le statut coopératif.

Sommaire

1. Être syndic solidaire : créer un lien particulier avec les copropriétaires	p.4
Comment mettre en valeur les spécificités du syndic solidaire ?	p.4
Comment organiser l'accompagnement pédagogique des copropriétaires ?	p.5
Comment informer les copropriétaires sur le modèle et les actions coopératives ?	p.6
Comment gérer en interne l'animation de la vie coopérative ?	p.6
2. Intégrer les copropriétaires dans le sociétariat	p.8
Qui faire souscrire au capital ?	p.8
Qui représente le syndicat des copropriétaires ?	p.8
Quand faire souscrire le syndicat des copropriétaires au capital et quand rembourser les parts sociales ?	p.9 p.10
Comment organiser le suivi des mouvements de parts sociales ?	
3. Faire participer les copropriétaires à l'assemblée générale de la coopérative et au Conseil d'administration	p.10
La convocation à l'assemblée générale	p.10
La participation à l'assemblée générale	p.11
L'expression des syndicats de copropriétaires en AG selon le statut SCP et SCIC HLM de la coopérative	p.11
La participation des syndicats de copropriétaires au Conseil d'administration	p.12
Annexes	p.13
Annexe 1 : La notion de coopérateurs et de tiers non associés	p.13
Annexe 2 : Bulletin de souscription	p.15
Annexe 3 : Exemple de délibération en conseil d'administration sur les entrées/sorties au capital	p.16

1. Être syndic solidaire : créer un lien particulier avec les copropriétaires

En tant que syndics solidaires, les coopératives d'HLM ont à cœur d'exercer leur activité en application des valeurs et des principes coopératifs et de placer la qualité de service et la satisfaction des copropriétaires au centre de leurs préoccupations. L'application de ces valeurs est aussi un argument pour se différencier des autres syndics sur le marché.

Comment mettre en valeur les spécificités du syndic solidaire ?

L'activité de syndic menée par une Coop'HLM repose sur un modèle vertueux lié en partie à son statut coopératif. Les résultats de l'activité sont réutilisés au bénéfice des prochains projets et activités qui répondent à son objet social et non au bénéfice d'actionnaires. L'ensemble des coûts compris dans les charges sont donc établis de manière raisonnée par rapport aux services développés.

Il est important que la coopérative communique de manière transparente sur ces éléments pour que les copropriétaires comprennent comment sont employées précisément leurs charges.

Bon à savoir :

Certaines coopératives fonctionnent par montants forfaitaires : elles établissent un montant de prestation inscrit dans le contrat et s'engagent à ne pas le dépasser. Toutefois cette pratique est jugée risquée car il est difficile d'anticiper avec exactitude l'ensemble des dépenses annuelles et toute prestation supplémentaire induisant un dépassement risque de conduire au mécontentement des copropriétaires ou au travail à perte du syndic s'il décide de ne pas répercuter ces dépenses sur les charges de copropriété.

La coopérative doit communiquer sur ces éléments lors de l'assemblée générale afin de rappeler ses missions et la manière vertueuse avec laquelle elle les accomplit. Elle peut également les formaliser dans un document de communication.

Bonne pratique :

La coop Clerdome a établi une charte qualité pour formuler tous ses engagements en termes de qualité de service.

Ces promesses doivent aussi se retrouver dans des éléments concrets permettant de renforcer la confiance des copropriétaires, non seulement à travers la qualité réelle des services, mais aussi par l'attention prêtée à l'expérience client. La coopérative peut par exemple interroger les copropriétaires sur leur expérience de la copropriété et sur leurs besoins.

Bonne pratique :

La coop Vilogia Premium passe un questionnaire deux fois par an auprès d'un échantillon variant de copropriétaires choisis au hasard, pour les interroger sur la qualité des services rendus et envisager des axes d'amélioration.

Comment organiser l'accompagnement pédagogique des copropriétaires ?

Les syndicats Coop'HLM se différencient également par l'accompagnement pédagogique des copropriétés dont ils ont la gestion. Contrairement à de nombreux syndicats privés, qu'elles agissent sur leurs propres opérations en accession ou sur des productions d'autres opérateurs, hlm ou privés, les Coop'HLM se doivent de mettre en place des actions pour assurer le bon fonctionnement de la copropriété et éviter sa dégradation. La pédagogie envers les copropriétaires est primordiale afin qu'ils comprennent le fonctionnement de leur copropriété, leur rôle en son sein et l'importance de répondre à leurs obligations (paiement des charges, présence à l'assemblée générale, respect des règles de la copropriété).

L'accompagnement des copropriétaires peut débuter en amont de la création de la copropriété, grâce à des réunions d'information sur les notions de base : présentation des organes qui la composent (syndicat de copropriété, conseil syndical, syndic) et répartition des pouvoirs, qu'est-ce que l'assemblée générale, comment sont calculées les charges, etc.

Bonne pratique :

Dans le cadre de programmes d'accession neufs, certaines coopératives organisent plusieurs réunions thématiques de 2 ou 3h quelques mois avant la livraison des logements et donc de la première assemblée générale de la copropriété pour rassembler les futurs copropriétaires, leur permettre de faire connaissance et les former à la copropriété.

Bonne pratique :

La coopérative CAPS fait appel à un consultant spécialiste pour animer des temps de formation des futurs copropriétaires en amont de la livraison.

Bon à savoir :

Des outils sont à disposition des Coop'HLM pour informer les copropriétaires sur l'activité de syndic. Le MOOC Culture Coop' comporte notamment un module dédié à cette activité (www.hlm.coop/culturecoop) et deux vidéos sont disponibles sur la chaîne Youtube de la Fédération : l'une sur l'organisation d'une copropriété et l'autre sur l'action des Coop'HLM envers les copropriétés en difficulté (<https://www.youtube.com/user/coophlm>).

Il est plus facile d'organiser de telles réunions lorsqu'il s'agit des opérations produites par la coopérative elle-même, puisqu'elle est déjà en contact avec les accédants. Dans le cas contraire, l'accompagnement pédagogique doit être d'autant plus important une fois la copropriété mise en place.

Bonne pratique :

La première assemblée générale de copropriété est un moment clé pour faire un point sur l'organisation de la copropriété et échanger avec les copropriétaires pour sonder leur compréhension générale du sujet.

Il est recommandé de poursuivre cet accompagnement après la première assemblée générale afin de maintenir l'attention des copropriétaires et de confirmer leur compréhension des informations qui

leur sont apportées. L'AG, rendez-vous annuel, reste le meilleur rendez-vous pour apporter cette pédagogie mais des points hors AG peuvent également être organisés, par exemple lors de visite de contrôle sur site. Ces différentes rencontres sont l'occasion de tisser un lien de confiance avec les copropriétaires en échangeant de manière informelle et en écoutant leurs retours d'expérience et leurs besoins.

Bonne pratique :

La coop Rhône Saône Habitat organise après chaque AG statutaire des conférences sur des thématiques pouvant intéresser les copropriétaires.

Comment informer les copropriétaires sur le modèle et les actions coopératives ?

En plus du lien de confiance que la coopérative doit tisser avec les copropriétaires sur la base de la qualité de service, il est important de faire vivre le modèle coopératif au sein de cette activité.

Les copropriétaires doivent être informés sur ce modèle et sur ses spécificités. Cela peut être fait en amont de la constitution de la copropriété, pendant la première assemblée générale et les suivantes ou en-dehors de ces rendez-vous à travers des temps d'échange ou de formation ou grâce à des outils numériques ou papier.

Il s'agit d'informer du statut coopératif, de faire comprendre le modèle économique et de gouvernance et les valeurs portées par l'équipe.

Bon à savoir :

Le MOOC Culture Coop' comporte des modules sur l'histoire et la gouvernance des Coop'HLM : www.hlm.coop/culturecoop.

Si la coopérative est porteuse d'actions particulières qui répondent à la notion de vie coopérative, telles que des aménagements dans la résidence (poulaillers, plantations, etc.) ou des activités collectives (intergénérationnelles par exemple), il est important de communiquer dessus pour les mettre en valeur et valoriser par le même biais les collaborateurs qui portent ces projets et s'investissent au-delà de leurs missions initiales pour faire vivre la copropriété.

Bonne pratique :

La coop Rhône Saône Habitat publie une note d'actualité trimestrielle sur la vie coopérative en copropriétés pour mettre en avant toutes les actions, petites et grandes, qui font vivre la différence coopérative.

Comment gérer en interne l'animation de la vie coopérative ?

Pour réussir à dynamiser la vie coopérative et la participation des coopérateurs à la gouvernance, il est essentiel que la coopérative intègre ces objectifs dans sa stratégie et qu'elle les porte à tous les niveaux.

Il est souvent nécessaire d'acculturer les collaborateurs au modèle et à la culture coopérative, pour qu'ils puissent eux-mêmes les porter, les promouvoir et s'impliquer pour développer certains projets. Pour informer les coopérateurs en amont de leur intégration à la gouvernance, avant et pendant l'assemblée générale et même tout au long de l'année, les membres de l'équipe doivent maîtriser les notions clés et avoir la capacité d'en parler. Il s'agit également de faire adhérer les équipes aux valeurs et à l'esprit coopératif, de leur donner envie de les porter dans le cadre de leurs missions.

Bonne pratique :

Certaines coopératives organisent des séminaires consacrés à cette thématique afin de former leurs équipes aux spécificités coopératives et de coconstruire les objectifs de progression et des actions à mettre en place.

La Fédération peut être sollicitée pour intervenir lors de ces temps d'échange.

Bon à savoir :

Arecoop, l'organisme de formation de la Fédération, propose des formations sur de nombreuses thématiques : sur l'accession, la gestion de copropriété, l'organisation de l'assemblée générale... Une formation vie coopérative annuelle est également proposée. Le catalogue de formation est disponible à l'adresse suivante :

www.arecoop.fr.

Les projets liés à la vie coopérative et à l'animation du sociétariat peuvent être portés en interne par un ou plusieurs collaborateurs en fonction des capacités de la coopérative et des objectifs identifiés.

Bonne pratique :

Certaines coopératives intègrent ces missions dans la fiche de poste du collaborateur en charge de ces projets afin de lui permettre d'y consacrer du temps en parallèle de ses autres missions.

Bon à savoir :

La coopérative peut nommer un de ses salariés Référent Vie coopérative pour qu'il soutienne les projets coopératifs en interne. Il sera intégré dans un réseau organisé par la Fédération et basé sur la coopération et l'échange de bonnes pratiques, et pourra ainsi trouver des appuis pour développer les projets.

La personne référente au sein de la Fédération est Lucine Leclercq, chargée de mission vie coopérative : lucine.leclercq@hlm.coop

2. Intégrer les copropriétaires dans le sociétariat

Qui faire souscrire au capital ?

Dans les opérations d'accession sociale, les copropriétaires ont déjà souscrit une part sociale en tant qu'accédants et n'ont pas à adhérer individuellement en tant que copropriétaires. En revanche, le syndicat des copropriétaires peut souscrire au capital et participer à la gouvernance.

En SCIC, l'adhésion du syndicat des copropriétaires n'est pas obligatoire en SCIC mais tout à fait possible voire encouragée.

En SCP, le principe est uniquement la souscription systématique des bénéficiaires – catégorie à laquelle n'appartient pas le syndicat des copropriétaires – en application de l'article 3 de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Toutefois les SCP peuvent, sous réserve de le prévoir spécifiquement dans leurs statuts, admettre des tiers non sociétaires à bénéficier de leurs activités seulement dans la limite de 20 % de leur chiffre d'affaires.

Si cette adhésion n'est pas obligatoire, le fait de prévoir dans les statuts la souscription au capital par le syndicat des copropriétaires est un gage d'application du modèle coopératif. Ceci valant d'autant plus s'il s'agit d'une copropriété non issue de la production de la coopérative et dont les copropriétaires ne sont donc pas coopérateurs.

Bonne pratique :

La coop Keredes Syndic de copropriété propose aux syndicats des copropriétaires de souscrire au capital de la coopérative à raison d'une part sociale pour trois lots.

La coopérative doit veiller à apporter toutes les informations nécessaires au futur coopérateur pour lui permettre de comprendre la gouvernance coopérative et son rôle dans cette gouvernance. Pour cela elle doit préparer un discours clair qui peut s'accompagner d'outils pédagogiques tels qu'un livret d'accueil ou des vidéos d'informations.

Si les copropriétaires sont issus des opérations de la coopérative, ils sont accédants coopérateurs (*cf. Memento Vie coopérative en accession sociale*). La coopérative peut donc profiter des moments de rencontre et de communication pour les sensibiliser également à leur rôle individuel de copropriétaires.

Bon à savoir :

La Fédération met à disposition un Guide d'accueil du coopérateur intitulé « Ma coop' mode d'emploi ». Ce document est disponible en version pdf générique, en pdf avec encarts modifiables et en version source à utiliser avec Illustrator pour permettre à chaque coopérative de le personnaliser à sa convenance : <https://www.hlm.coop/actualites/all/11495>.

Qui représente le syndicat des copropriétaires ?

Le syndicat des copropriétaires intègre la gouvernance en tant que personne morale, représentée nécessairement par une personne physique.

En l'absence d'indication légale spécifique, le syndicat des copropriétaires peut nommer une personne physique membre du conseil syndical, généralement son président (sans que celui-ci soit nécessairement associé de la coopérative à titre personnel), pour le représenter auprès de la coopérative.

En cas de départ du président du conseil syndical ou de la personne nommée pour le représenter, le syndicat des copropriétaires désigne une nouvelle personne, le scrutateur de l'assemblée générale de la copropriété pouvant tenir ce rôle en l'attente de la nomination d'un nouveau président.

Bon à savoir :

En 2020, sur 32 Coop'HLM qui assurent des missions de syndic de copropriété, 7 proposent aux syndicats de copropriété de participer à la gouvernance. Les syndicats ont souhaité à 28% devenir associés, soit 812 souscriptions.

Quand faire souscrire le syndicat des copropriétaires au capital et quand rembourser les parts sociales ?

Il est conseillé (sans que cela soit obligatoire) que la souscription au capital social de la coopérative d'Hlm soit effective au moment de la signature du contrat de syndic qui lie le syndicat des copropriétaires au syndic, à la suite de l'assemblée générale de nomination du syndic. Elle se matérialise par la signature d'un bulletin de souscription¹ et la remise d'un chèque ou d'un virement du montant de la ou des parts sociales à souscrire conformément aux statuts de la coopérative d'Hlm. Elle n'a pas à être mentionnée dans le contrat de syndic.

La souscription au capital est aussi un moment clé pour apporter des éléments d'explication sur les spécificités coopératives et sensibiliser le syndicat des copropriétaires à son rôle d'associé.

Bonne pratique :

Pour donner à voir cette relation particulière, une bonne pratique est d'informer le nouveau coopérateur sur les prochains rendez-vous de la coopérative, individuels et collectifs.

Bonne pratique :

Pour marquer l'entrée du syndicat des copropriétaires dans le capital de la coopérative, celle-ci peut prévoir un geste symbolique comme l'envoi d'un mail de félicitations au moment de l'encaissement du chèque. Ce mail peut être l'occasion de rappeler certaines informations sur les prochains rendez-vous, la gouvernance, etc. (la coopérative peut y joindre une vidéo par exemple).

Il est recommandé de proposer systématiquement le remboursement de la ou des parts sociales lorsque le contrat de syndic de copropriété n'est pas reconduit par l'assemblée générale de la copropriété.

Le syndicat des copropriétaires peut également décider de sa propre initiative de se retirer du capital à tout moment par une résolution en assemblée générale de la copropriété.

¹ Annexe 2

Comment organiser le suivi des mouvements de parts sociales ?

Comme pour toute souscription ou remboursement, ces demandes des syndicats de copropriétés font l'objet d'un agrément du conseil d'administration ou du conseil de surveillance, sous forme de délibération.

Une bonne pratique est de soumettre à chaque conseil d'administration ou de surveillance un tableau² récapitulant l'ensemble des souscriptions intervenues depuis le précédent conseil ainsi que la liste des remboursements proposés, en précisant l'identité des porteurs de parts (Nom, prénom) et le motif de ce mouvement (acquisition, demande de remboursement, annulation de contrat...).

A la suite du conseil, tout mouvement de titre approuvé (agrément ou remboursement) devra être reporté dans le registre de mouvement des titres ainsi que dans des fiches individuelles d'associés. Tout suivi dématérialisé (fichier Excel, suivi comptable...) ne peut se substituer à cette obligation.

Bon à savoir :

L'intégration du suivi des souscriptions et des remboursements dans le logiciel de gestion comptable facilite un suivi fin de l'évolution du sociétariat et réduit les risques d'écarts entre le sociétariat tel qu'il ressort du registre des actionnaires et tel qu'il est inscrit en comptabilité.

3. Faire participer les copropriétaires à l'assemblée générale de la coopérative et au Conseil d'administration

Lorsqu'il a souscrit une part au capital et qu'il a été agréé, le syndicat des copropriétaires devient un associé qui peut participer à la gouvernance de la coopérative.

La convocation à l'assemblée générale

Conformément aux statuts des coopératives d'Hlm, la convocation sera adressée nominativement par courrier simple aux associés accompagné d'un avis dans un journal habilité à recevoir des annonces légales. Il est également obligatoire d'adresser dès ce stade un formulaire de vote par correspondance ou par pouvoir. Le recours à la communication électronique est possible dès lors que la coopérative d'Hlm a recueilli par écrit l'accord des associés intéressés, cet accord pouvant être donné par voie postale ou électronique. La publication de la convocation dans les supports de communication de la coopérative d'Hlm (affichage dans les halls, newsletter, site internet/extranet...), en donnant plus de visibilité à l'évènement, peut être de nature à favoriser la mobilisation des syndicats de copropriété.

Afin de faciliter et d'encourager la participation des coopérateurs, il est recommandé d'accompagner cette convocation d'éléments pédagogiques. Il convient de réexpliquer le mode de gouvernance de la coopérative, l'objectif et l'importance de l'assemblée générale ainsi que le rôle qu'y jouent les coopérateurs. La coopérative se doit aussi d'apporter, outre les projets de résolutions, des éléments d'information sur son activité comme les données importantes du rapport annuel, les chiffres clés, des informations sur les opérations réalisées dans l'année et sur les actions en lien avec la vie coopérative.

² Annexe 3

Il est particulièrement recommandé d'insister sur les rôles de l'assemblée générale de la coopérative et de l'assemblée générale de la copropriété afin de les différencier et d'éviter toute confusion.

Tout recours à des supports facilitant la transmission de l'information et pouvant susciter l'intérêt des coopérateurs est bienvenu : vidéo, dépliant, photographies, dessins, quiz, etc.

Le déroulement de l'assemblée générale peut également être préparé de manière à accroître la participation des associés : penser un format dynamique, organiser des temps de discussion et de débats, favoriser la rencontre entre l'équipe salariée et les coopérateurs utilisateurs, valoriser la présence de chacun, prévoir un temps informel en fin de séance, changer régulièrement de lieu...

Bon à savoir :

La Fédération, en collaboration avec des membres de Coop'HLM, a élaboré un guide de bonnes pratiques pour dynamiser la participation à l'assemblée générale : https://www.hlm.coop/sites/default/files/assemblee_generale_guide_de_bonnes_pratiques_janv2022.pdf

La participation à l'assemblée générale

En tant qu'associé de la coopérative, le syndicat des copropriétaires peut participer à l'assemblée générale où il sera représenté par la personne nommée comme telle. Quel que soit le nombre de ses parts et sa composition, le syndicat existe en tant que personne morale unique et possède une voix, selon le principe « 1 personne = 1 voix ».

La personne physique représentant le syndicat peut déléguer ses pouvoirs de représentation à un membre du syndicat des copropriétaires sans que ce dernier soit nécessairement associé de la coopérative. Elle se présente non comme un mandataire mais comme le délégué du représentant légal. Il peut également, comme tout associé, voter par correspondance ou donner un pouvoir à un autre associé de la coopérative, voire voter à distance si les statuts le permettent.

Bon à savoir :

Lors des assemblées générales ordinaires de 2020 des Coop'HLM, 265 syndicats de copropriété étaient présents ou représentés, soit un taux de 33% de participation.

L'expression des syndicats de copropriétaires en AG selon le statut SCP et SCIC HLM de la coopérative

En SCP d'HLM, le syndicat des copropriétaires vote en tant que personne morale au sein du collège B, ou collège des investisseurs. En effet, bien que bénéficiaire des services de la coopérative, celui-ci ne figure pas dans la liste exhaustive³ des personnes pouvant intégrer le collège A, fixée par la clause-type

³ Extrait de la clause-type en SCP : « Les personnes physiques ou morales ayant vocation à avoir recours aux services de la société ou dont la société utilise le travail, qui doivent détenir, en application de l'article 3 bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée, selon le cas, au moins 65 ou au moins 51 p. 100 des droits de vote aux assemblées générales de la société, ne peuvent être que les suivantes :

- les personnes physiques ayant recours aux services de la société ;
- les accédants à la propriété qui acquièrent leur logement auprès d'une société constituée en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation ;
- les sociétés civiles coopératives de construction ;
- les employés de la société. »

5 du modèle de statut annexé à l'article R.422-6 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ainsi son droit de vote sera proportionnel au capital détenu.

On notera à toutes fins utiles que cette description restrictive, qui s'applique lors de la détermination des droits de vote, est juridiquement indépendante de l'obligation qui est faite au bénéficiaire de souscrire au capital, fixé par la loi de 1947 (cf. ci-dessus).

Dans le cas des SCIC HLM, la définition de la catégorie obligatoire des utilisateurs⁴ permet en revanche d'intégrer directement les syndicats de copropriété dans les bénéficiaires, au même titre que les locataires, accédants, SCCC... En effet, si la description par le texte des bénéficiaires est la même qu'en SCP, celle-ci ne s'impose pas à la coopérative de manière exclusive.

La participation des syndicats de copropriétaires au Conseil d'administration

Contrairement aux locataires qui disposent d'un poste réservé au conseil d'administration, il n'existe aucune spécificité dans la loi s'agissant des syndicats de copropriété.

Néanmoins le syndicat des copropriétaires peut intégrer le Conseil d'administration de la coopérative comme chaque associé de la coopérative, où il sera représenté par son représentant légal.

Bon à savoir :

En 2019, 2 Coop'HLM ont intégré des syndicats de copropriétés à leur conseil d'administration.

Bon à savoir :

Arecoop propose plusieurs outils à destination des administrateurs :

- le « Guide de l'administrateur » (<http://arecoop.fr/publications/article/7-le-guide-de-l-administrateur-de>) constitue un outil de référence qui peut faciliter l'implication des administrateurs ;
- un séminaire des administrateurs est organisé tous les trois ans à l'échelle nationale ;
- Arecoop est disponible pour imaginer des actions sur mesure et en intra.

⁴ Extrait de la clause-type en SCIC : « Les associés sont répartis entre, au moins, les trois catégories d'associés suivantes :
[...]

-les personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative, regroupant notamment les personnes physiques ayant recours aux services de la société dans le cadre des activités qu'elle exerce en application de la clause type 3 " Objet social ", les sociétés civiles de construction, les sociétés de construction constituées en application du titre 1er du livre II du code de la construction et de l'habitation, ainsi que, sur leur demande, les accédants à la propriété qui acquièrent leur logement auprès d'une société de construction constituée, en application des dispositions précitées, sous l'égide de la société ; »

Annexe 1

La notion de coopérateurs et de tiers non associés

Dans les coopératives de tous secteurs, le coopérateur a une double qualité : celle d'associé de la coopérative et celle d'utilisateur des services de cette dernière. La coopérative n'ayant comme membres que des coopérateurs (associés et utilisateurs des services), elle ne peut donc faire d'opérations qui entrent dans à son objet social qu'avec ses associés/coopérateurs.

Alors que la loi du 10 septembre 1947 préservait ce principe, deux ouvertures récentes introduisent dans la loi une dérogation.

La loi de juillet 1992 ouvre ainsi la possibilité à une personne de devenir membre de la coopérative tout en ne participant pas à ses opérations statutaires : cette personne est « associé non-coopérateur ». En SCP d'Hlm, ce sont les « investisseurs », c'est-à-dire les associés affectés aux collèges B et C. En SCIC Hlm, ce sont tous les associés qui ne sont ni dans le collège « utilisateurs » ni dans le collège « salariés ».

La loi du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire ouvre pour sa part la possibilité pour une personne de bénéficier des services ou produits de la coopérative sans avoir l'obligation de souscrire au capital : cette personne est appelée « tiers non-associé ».

L'application en secteur Hlm de cette possibilité s'organise différemment selon la nature juridique de la coopérative.

En SCP d'Hlm, les conditions suivantes doivent être réunies :

- la possibilité d'admettre des tiers non sociétaires à bénéficier de leurs activités doit être inscrite dans leurs statuts (article 3 de la loi de 1947) ;
- ces activités concernent exclusivement, au cours d'un même exercice social, les opérations de même nature que celles effectuées directement par la coopérative avec ses sociétaires dans le cadre de son objet statutaire ;
- le volume d'activité avec les tiers non-associés est plafonné à 20 % du chiffre d'affaires annuel HT rapporté au chiffre d'affaires total annuel HT de la coopérative. Si les comptes font apparaître un dépassement du seuil de chiffre d'affaires autorisé, la coopérative régularise sa situation en ne dépassant plus le seuil au plus tard à la clôture de l'exercice social suivant celui du dépassement constaté ;
- les opérations effectuées avec des tiers non associés sont distinguées dans la comptabilité de la coopérative ;
- la coopérative doit calculer le résultat de ces opérations qui doit être affecté en réserve qui peut servir à amortir les pertes de ces mêmes opérations. Ce résultat devra être soustrait du calcul du résultat à distribuer aux associés en cas de versement d'un dividende ;
- application du principe de l'adhésion volontaire et ouverte à tous, si les tiers non-associés demandaient à devenir membres de la coopérative, cette dernière ne pourrait s'y opposer que pour des motifs objectifs (conditions requises par la loi ou par les statuts non remplies).

En SCIC Hlm :

- la possibilité d'admettre des tiers non sociétaires à bénéficier de leurs activités n'a pas besoin d'être inscrite dans les statuts car elle est prévue à l'article 19 sexies de la loi de 1947 modifiée ;
- le volume d'activité avec les tiers non-associés n'est pas plafonné. Cependant, la coopérative devra veiller à disposer d'un nombre suffisant de coopérateurs utilisateurs de ses services pour justifier de sa nature coopérative, sous peine de voir cette nature contestée ;
- dans le cas où la coopérative verserait un dividende, elle a l'obligation de déterminer le résultat des opérations effectuées avec les tiers non-associés afin qu'aucun dividende ne soit prélevé sur cette fraction du résultat global de la coopérative.

L'utilisation de ces dispositions doit se faire avec mesure, une coopérative ne pouvant justifier de son existence en l'absence de coopérateurs. Il s'agit là d'un principe fondamental de la coopération.

Le Conseil fédéral a d'ailleurs émis une recommandation déontologique sur la présence des utilisateurs au capital :

Le Conseil fédéral attire l'attention de ses adhérents sur le maintien des coopérateurs au sein du sociétariat après la livraison de leur logement.

La Fédération rappelle à ses adhérents :

- *que la souscription d'une part sociale de la coopérative d'Hlm au moment de l'acquisition est non seulement une obligation mais aussi une spécificité des coopératives d'Hlm ;*
- *que, de par la sécurisation Hlm, la coopérative d'Hlm est impliquée dans la durée (15 ans) au succès*
- *de l'accès à la propriété de ses coopérateurs ;*
- *que cette part sociale ne peut être remboursée qu'à la demande du coopérateur ;*
- *que le maintien d'un collège « utilisateurs » significatif est un signe de vitalité de la vie coopérative ;*
- *que chaque coopérative d'Hlm doit rechercher à animer son sociétariat et à susciter un lien d'adhésion entre ses utilisateurs et elle, en particulier lors de l'assemblée générale.*

Dans le cas où la coopérative d'Hlm (SCP d'Hlm ou SCIC Hlm) souhaiterait bénéficier de ces exceptions, il est nécessaire que son conseil d'administration ou son conseil de surveillance délibère sur ce point et le projet associé afin de valider l'adéquation du principe aux projets coopératifs globaux.

Annexe 2

Bulletin de souscription

[Raison sociale]

Société anonyme coopérative de production d'HLM à capital variable
Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'HLM, société à capital variable

Siège Social : [Adresse]

Immatriculée au RCS de [Lieu] sous le n° [Numéro RCS]

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

[Raison sociale] est heureuse de vous accueillir parmi ses nouveaux sociétaires, et vous remercie de l'intérêt que vous portez au système coopératif en participant personnellement à la vie de la société.

Je, soussigné(e),

Monsieur/Madame : Prénom :

Adresse :

Ou

Société (dénomination sociale et capital social) :

Siège social :

N° immatriculation et lieu du RCS :

Représentée par (nom et fonction) :

Après avoir pris connaissance des statuts de [Raison sociale] déclare y adhérer pleinement et en conséquence souscrire à part(s) sociale(s) de [Valeur nominale] € de nominal chacune de ladite société.

A l'appui de ma souscription, je verse la somme de € par chèque libellé à l'ordre de [Raison sociale].

Je déclare en outre que ma souscription a été obtenue directement, sans aucune publicité préalable et reconnais avoir reçu un exemplaire sur papier libre du présent bulletin de souscription.

Fait à,

le....., en deux exemplaires (un exemplaire est à conserver).

Signature du souscripteur précédée de la mention
« Bon pour la souscription
de..... parts sociales»

Annexe 3

Exemple de délibération en conseil d'administration sur les entrées/sorties au capital

Point X - AGREMENT ET RETRAIT D'ASSOCIES

Agrément de nouveaux associés

Le directeur général informe le Conseil d'Administration des signatures de contrats de gestion de copropriété intervenus depuis la dernière séance.

A l'occasion de ces signatures et conformément à la législation relative aux sociétés coopératives, les syndicats de copropriété se voient offrir la possibilité souscrire une action de la Coopérative afin que leur soit conférée la qualité d'associé.

En application de l'article 5.2 des statuts, il est ainsi demandé au Conseil d'Administration d'agréer en qualité de nouveaux associés les personnes désignées ci-dessous :

Identité de la personne morale	Nom/Prénom de la personne physique représentante légale	Nom de la résidence	Commune

Le Conseil d'administration agréé la souscription au capital des personnes morales ci-dessus qui, chacune, se portent acquéreur de X parts sociales de la Coopérative. Il confie la mission au directeur général d'enregistrer cette souscription et de retourner le bulletin de souscription validé aux nouveaux coopérateurs.

Retrait d'associés

Le Conseil d'Administration est également informé du retrait de la coopérative en qualité d'associés des personnes désignées ci-dessus qui ont sollicité la coopérative pour le remboursement de leur part sociale :

Identité de la personne morale	Nom/Prénom de la personne physique représentante légale	Nom de la résidence	Commune

Le Conseil d'administration prend acte du retrait du capital des personnes ci-dessus qui, chacune, se verront rembourser leur participation à la valeur nominale, sous réserves des dispositions spécifiques prévues aux statuts.