



FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ) - LES COOPERATEURS DE CATEGORIE B

Le hameau des Buis est-il une forme d'habitat participatif ?

Oui tout à fait. Cependant, le concept d'Habitat Participatif est un terme générique, qui recouvre différents types de projets collectifs d'habitat : sous la forme de coopératives, de copropriétés, de SCI (Sociétés Civiles Immobilières), de colocations, etc.

Le Hameau des Buis est donc une forme d'Habitat Participatif, avec des règles particulières d'un point de vue humain, juridique et financier.

Pourquoi avoir choisi une SAS (Société par Actions Simplifiée) coopérative ?

Le Hameau des Buis était une Société Civile Immobilière (SCI) jusqu'en 2022 et s'est transformé ensuite en SAS coopérative à capital variable.

Dans une SAS, la responsabilité individuelle est limitée aux apports dans la société sous forme de parts sociales, contrairement à une SCI. En cas de faillite, la justice ne pourra pas venir prendre les biens personnels des associés pour éponger les dettes de la coopérative.

Cette structure juridique permet de mobiliser des contributeurs (associés de catégorie B dans nos statuts) qui participent à l'assemblée générale et contribuent financièrement aux projets.

Son caractère coopératif inscrit le Hameau des Buis dans une démarche non-spéculative (tout en prévoyant une indexation limitée des apports en compte courant d'associé), qui permet de sortir les biens concernés de la logique de « l'envolée des prix de l'immobilier ». Son fonctionnement est également sans but lucratif : aucun dividende n'est versé aux associés, même en cas de bénéfice (bénéfices de la société entièrement affectée en réserves impartageables.).

En coopérative, lors de l'assemblée générale, tous les associés votent selon le principe « une personne = une voix ». Chacun peut s'exprimer sans tenir compte du nombre de parts qu'il détient dans la coopérative ou du montant de son compte courant d'associé.

Est-il possible d'être coopérateur sans être habitant ?

Les statuts et règles de fonctionnement prévoient un collège d'habitants (dit de catégorie « A ») et un collège de coopérateurs non-habitants (dit de catégorie « B »).

Il est donc parfaitement possible d'adhérer aux valeurs de la coopérative et de la soutenir financièrement sans être habitant.

A quoi va servir mon argent ?

Le hameau des Buis a choisi comme principales orientations :

- Concevoir des constructions et des aménagements pour favoriser l'intergénérationnel : accueil de jeunes (célibataires, parents solos couples et familles) et hébergement de personnes âgées,
- Consolider l'autonomie du hameau en eau et en électricité,
- Nourrir les liens avec l'extérieur et participer à des réseaux culturels, alimentaires et environnementaux,
- Valoriser le mas (notre maison commune) et en faire le cœur du « village ».

Elles se traduisent par la mise en œuvre de différents projets, certains qui seront réalisés dès 2024, d'autres sur le moyen terme.

Comment soutenir le Hameau des Buis sans être habitant et y a-t-il un minimum et un maximum d'apport possible ?

Pour être coopérateurs de catégorie B, il est nécessaire d'acheter une part sociale d'une valeur de 500 € pour être associé de la SAS Coopérative Hameau des Buis. La contribution financière se fait ensuite sous la forme d'un apport en compte courant d'associé. Il n'y a pas de minimum et de maximum. Cependant, en raison des démarches comptables et juridiques que nécessitent l'intégration d'un nouvel associé, un apport minimal de 2500 € est souhaité (en plus de l'achat d'une part sociale).

Il est bien entendu possible de nous soutenir de façon plus conséquente, mais nous serons vigilants en cas d'apport très élevé (au-delà de 50 000 €), car cela pourrait nous pénaliser quand le contributeur voudra retirer son argent.

Comment devenir contributeur solidaire ?

Si vous en avez la possibilité, nous vous suggérons de participer à l'une de nos journées portes ouvertes. Ce sera l'occasion de « goûter » à la vie du collectif et de poser vos questions. Dans un souci de transparence, un échange avec les membres du collectif en charge de l'épargne solidaire vous sera proposé, pour comprendre les détails du contrat de prêt (convention d'apport en compte courant d'associé) et une foire aux questions vous sera remise sur le sujet.

Qui examine et valide les candidatures des coopérateurs de catégorie B ?

C'est le bureau de la coopérative (2 co-présidents, un trésorier et un secrétaire) qui reçoit les candidatures et les examine. C'est ensuite le conseil d'administration qui valide l'agrément d'un nouveau coopérateur, conformément à l'article 3 du règlement intérieur de la SAS coopérative.

Comment fonctionne un compte courant d'associé ?

Un compte courant d'associé constitue un prêt à la coopérative : une somme d'argent versée par les associés sur ce compte (clairement identifié en comptabilité mais dont le montant est disponible dans la trésorerie de la coopérative). C'est un mode de financement des fonds propres, puisqu'il permet à la coopérative d'éviter l'utilisation d'autres sources de financement généralement plus onéreuses, prêts bancaires notamment.

Pour quelle durée s'engage-t-on quand on devient coopérateur de catégorie B ?

Quand une personne devient coopératrice de catégorie B, elle ne peut pas demander le remboursement de son apport en compte courant d'associé avant un délai minimum de 3 ans. Cette durée permet de sécuriser les projets dans leur phase de lancement ou de consolidation.

Est-ce que mon épargne est sécurisée ?

Le terrain et les constructions du Hameau des Buis sont valorisés à hauteur d'environ 3,5 M€ et le bâti est entretenu très régulièrement par des professionnels et par les habitants. La performance énergétique des maisons bioclimatiques, dans le contexte climatique actuel, garantit la valeur sur le long terme du bien immobilier.

25% des apports sont conservés en fonds de réserve (contre 8% pour le système bancaire), pour faire face aux demandes de remboursement des contributeurs qui souhaiteraient récupérer leur argent (au-delà de la durée initiale de 3 ans).

La comptabilité de la coopérative est vérifiée par un expert-comptable. Un commissaire aux comptes certifie la régularité et la sincérité des comptes annuels. En cas de difficulté financière, la coopérative sollicitera d'autres financements (autres investisseurs ou prêts bancaires). Le Hameau des Buis fait également partie d'un réseau d'écovillages au niveau national et international, qui pourrait intervenir en cas de besoin à travers des outils financiers mutualisés.

Est-ce que mon épargne est rémunérée ?

A priori, les contributeurs solidaires recherchent en priorité un retour sur investissement social et environnemental. Cependant, sur demande du contributeur, l'apport pourra être indexé forfaitairement à

1% ou indexé à la moitié du taux en vigueur du livret A au 1er janvier de l'année en cours, dans la limite supérieure de 2%.

Les intérêts perçus constituent des produits de placement imposés dans le barème progressif de l'impôt sur le revenu (dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers).

Comment s'effectue le remboursement ?

Au-delà du délai de trois ans, le remboursement s'effectue selon les modalités fixées par la convention d'apport en compte courant d'associé conclue entre la coopérative et le contributeur solidaire (voir le modèle de contrat de prêt sur le site internet ou remis lors de l'échange avec les membres du collectif).

Qu'induit mon statut de coopérateur du Collège de catégorie B ?

Je suis propriétaire d'une part sociale. Cette part sera rachetée par la SAS coopérative lorsque la coopération s'achèvera (au prix d'achat initial de 500 €),

Je soutiens un projet immobilier non-spéculatif et je peux participer à la vie de la coopérative,

Je peux contribuer, par l'apport d'une épargne éthique et solidaire, au développement du caractère intergénérationnel du Hameau des buis et à la réalisation des projets en liens avec les orientations choisies.

J'ai une voix dans les assemblées générales de la coopérative, si je souhaite y participer.

Comment sont prises les décisions au sein de la coopérative ?

Les décisions courantes, qui impliquent le collectif d'habitants, sont prises par le conseil d'administration (CA) qui se réunit tous les mois, avec un ordre du jour défini par le bureau de la coopérative (2 co-présidents, un trésorier et un secrétaire). Les décisions du CA sont prises selon le principe du consentement (et non à la majorité).

Pour les décisions qui concernent les statuts de la coopérative et l'approbation des comptes annuels, une Assemblée Générale est organisée avec tous les coopérateurs (de catégorie A et de catégorie B) une fois par an. Chaque coopérateur détient une voix dans la prise de décisions : « une personne = une voix ».