

# ecoravie

## **PACTE D'ASSOCIÉ-E-S de la SAS coopérative Ecoravie**

Le pacte d'associé-e-s complète les statuts de la SAS coopérative Ecoravie.

Il précise notamment les aspects financiers relatifs à l'occupation d'un logement (pour les associé-e-s de catégorie A) ainsi que les conditions de retraits des sommes apportées en compte-courant d'associé-e.

Ce pacte d'associé-e-s est adopté, et le cas échéant modifié, par l'assemblée des habitant-e-s conformément à l'article 21 et au titre IX des statuts de la société.

La possession de parts de catégorie A ou B de la société vaut adhésion au présent pacte.

### **PREAMBULE**

Les associé-e-s se sont réunis pour créer et faire vivre un habitat participatif, intergénérationnel, solidaire et écologique. Dans cet habitat, le droit d'usage remplace la propriété : les habitants ne sont pas propriétaires de leur logement, ils sont locataires et associés, et de ce fait participent à la gestion du lieu. L'objectif à long terme est que cet habitat devienne un bien commun, que la société propriétaire du lieu n'ait plus aucune dette vis à vis d'aucune personne, y compris habitante.

L'intérêt économique poursuivi ici n'est pas la recherche de profit financier mais plutôt d'un retour sous forme d'économies (loyers et charges faibles) et d'amélioration des services liés à l'habitat dans un but d'expérimentation d'une nouvelle société : entraide et solidarité au quotidien, bâtiment à énergie positive, etc.

### **TITRE I - Mécanisme financier de la société**

#### **Article 1 : Principe**

Le mécanisme conçu et adopté par l'assemblée des habitants, conformément aux statuts :

- tente d'être le plus juste pour limiter les tensions et permettre la liberté et la responsabilité individuelle de chacun (limiter l'ingérence du groupe)
- tente d'être le plus sécurisant pour la SAS coopérative
- inclut la perspective d'un bien commun à long terme, c'est-à-dire d'annuler la dette de la SAS coopérative vis à vis de tous ses prêteurs et investisseurs, associés ou non
- inclut de la solidarité financière entre les habitants



## Article 2 : Les paramètres initiaux

Coût du projet* construction	4 200 000	coût fixe par appartement	47%
Intérêts financiers	400 000	Subvention	250 000
Provisions Charges mensuelles	2 260	Unités du foyer	Ratio 1/1.5 pour 1 adulte/+ de 1 adulte
Provisions (impayés + travaux)	500 000 sur 30 ans	Durée (ans) remboursement projet	200
Durée (ans) remboursement investisseurs ext.	23	Min épargne mensuelle par adulte	100 €
Surface utile totale en m2	1683,46	Nombre appartements	18

\*Le "projet" concerné est le suivant : construction de 3 bâtiments et d'1 maison commune sur les parcelles AO 127, AO 247, AO 361, AO 129 et AO 448 (parking).

Les présents paramètres ont été fixés en novembre 2016 à partir des informations du projet à ce moment là. Ils sont revus chaque année pendant la phase de construction.

## Article 3 : Fléchage de l'argent collecté - phase de construction

En phase de construction, les ressources de la SAS coopérative proviennent :

- Des apports financiers des associé-e-s
- D'apports d'investisseurs
- De prêts institutionnels
- De subventions

L'argent est dépensé pour l'acquisition des terrains, les frais liés à la construction (conception, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'oeuvre), les travaux communs et les travaux pour chacun des 4 bâtiments.

## Article 3bis : Fléchage de l'argent collecté et réserves - phase d'exploitation

En phase d'exploitation, les ressources de la SAS coopérative proviennent :

- Des redevances versées par les habitants (divisées en deux fractions : fraction locative d'une part, apport en compte courant mensuel d'autre part)
- Des provisions pour charges payées par les habitants
- De la vente de l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques
- D'apports de nouveaux investisseurs, associés ou non
- Contributions au bien commun payées par les nouveaux habitants

En phase d'exploitation, les emplois de l'argent collecté sont les suivants :

- Remboursement des prêts institutionnels (CARSAT, RSI, banque ?)
- Paiement des charges collectives
- Dépenses pour travaux de réfection et d'entretien



- Remboursements ponctuels d'investisseurs ou d'habitants partants

L'argent non dépensé est mis en réserve :

- Réserve investisseurs
- Réserve habitants
- Réserve aléas, logement vacant, travaux

En fonction des demandes de remboursement et de l'état des réserves, le collège de gestion décide de l'emploi des ressources et du fléchage dans les réserves, par ordre de priorité décroissante :

- Priorité 1 : remboursement des prêts extérieurs
- Priorité 2 : paiement des charges
- Priorité 3 : réserve travaux
- Priorité 4 : remboursement des prêts habitants

Les "contributions au projet commun" (cf. Article III - 4) sont réparties entre Réserve aléas, logement vacant, travaux" et Réserve habitants.

L'excédent brut d'exploitation de la vente de l'électricité (recettes diminuées des charges de fonctionnement et d'entretien de cette activité) est fléché sur les remboursements de prêts (notamment en cas d'intérêt) ou sur la diminution des charges.

#### **Article 4 : Valeur des logements**

La valeur des logements est calculée grâce à l'analyse du budget de la construction.

Cette valeur intègre une partie fixe et une partie variable dépendante de la surface utile. La surface utile étant la somme de la surface habitable et de la moitié des surfaces extérieures (vérandas, terrasses, balcons, serres).

Pour l'instant avec l'analyse du budget bâtiment Nord on est à 47% de fixe et 53% de variable (cf. tableau des paramètres initiaux ci-dessus).

Cf. Calcul de ce paramètre [ici](#)

## **TITRE II - Modalités d'apports financiers et de remboursement pour les associé-e-s de catégorie B (cas général)**

### **Article 1 : Apports financiers**

Les associé-e-s de catégorie B versent leur apport en parts sociales ou en compte courant.

La souscription de parts sociales se fait via la signature d'un bulletin de souscription.

L'apport déposé en compte courant fait l'objet d'une convention d'apport en compte-courant.

### **Article 2 : Indexation des comptes courants**

Se référer à la convention.

### **Article 3 : Modalités d'abondement des comptes courants**

Un reçu est annexé à la convention mentionnant la date et le montant du versement.

### **Article 4 : Modalités de remboursement des parts sociales en cas de retrait**

Conformément aux statuts, en cas de sortie volontaire de l'associé-e et à défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat des parts est fixé à 1 euro la part.



Conformément aux statuts, en cas d'exclusion de l'associé-e et à défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat des parts de l'associé-e exclu-e est fixé à leur valeur nominale. Ce montant devra être remboursé à l'associé-e pour moitié au plus tard 6 mois suivant l'exclusion et pour l'autre moitié au plus tard 18 mois après l'exclusion.

Le rachat des parts est décidé lors de l'assemblée générale qui suit la demande si cette dernière est effectuée au moins 1 mois avant la date de l'assemblée.

Le rachat ne peut excéder la valeur nominale des parts, conformément à la loi.

#### **Article 5 : Modalités de remboursement des comptes courants en cas de retrait**

Le remboursement ne peut avoir lieu dans les 3 années qui suivent la date de la signature de la convention d'apport.

Sauf accord spécifique dans la convention d'apport, le remboursement partiel ou total des comptes courants s'effectue ainsi, sur demande de l'associé-e, l'objectif étant de ne pas mettre en danger la trésorerie de la société :

- sauf décision contraire du collège de gestion, la somme remboursée est annuellement plafonnée à 1/3 de l'avance financière et est au minimum 5 000 euros.
- sauf décision contraire du collège de gestion, la somme remboursée ne peut pas excéder 1/3 de la Réserve investisseurs (définie dans le Titre I), ce tiers étant partagé avec toutes les autres demandes de remboursement de l'année effectuées par les autres investisseurs, et ce proportionnellement aux avances financières de chaque demandeur.

L'associé-e récupère donc son avance financière progressivement, sur 3 ans minimum. Cette durée peut être prolongée d'une ou plusieurs années en fonction des autres demandes de remboursement simultanées.

Ces modalités sont applicables en cas de sortie volontaire ou d'exclusion.

En cas de passage de catégorie A à catégorie B (rupture du contrat coopératif), les modalités définies ci-dessus s'appliquent. La date prise en compte pour le délai de 3 ans est celle de la signature du contrat coopératif.

### **TITRE III - Associé-e-s de catégorie A**

#### **Article 1 : Apports financiers initiaux des associé-e-s de catégorie A**

A la date de leur agrément en tant qu'associé-e-s de catégorie A (cf. attribution d'un logement dans le Processus d'agrément) les associé-e-s ont :

- soit déjà souscrit une ou plusieurs parts sociales de la Société (passage par la catégorie B) et versé un apport financier en compte courant faisant l'objet d'une convention (cf. Titre II)
- soit souscrivent une ou plusieurs parts sociales et versent leur apport en compte courant.

La totalité de l'apport promis lors du processus d'agrément doit être versé à la date d'agrément, ouvrant droit aux associé-e-s à la jouissance d'un logement via la signature d'un contrat coopératif. Le contrat coopératif mentionne le nombre de parts sociales souscrites et le montant de l'apport en compte-courant par l'associé-e.

#### **Article 2 : Abondements ponctuels des comptes courants**



Les associé-e-s peuvent effectuer des apports ponctuels à la société qui font l'objet d'un amendement de l'article correspondant dans le contrat coopératif précisant la date et le montant du versement.

### **Article 3 : Indexation des apports en compte courant**

Les comptes courants d'associé-e-s de catégorie A ne sont pas indexés à l'IRL jusqu'à décision contraire prise par l'assemblée des habitant-e-s.

### **Article 4 : Contribution au projet commun**

Au moment de la signature du contrat coopératif, les associé-e-s agréé-e-s après le 1er janvier 2016 effectuent une "contribution au projet commun", non remboursée, reconnaissant qu'ils bénéficient d'un projet abouti dont le risque est minimisé et participant ainsi au projet de bien commun.

En effet, en permettant d'atteindre plus rapidement l'annulation de la dette de la SAS coopérative, cette contribution bénéficie au projet de création d'un bien commun porté par la Société défini dans le préambule du présent pacte.

Le montant de cette contribution est d'une valeur seuil de 10 000€ pour les foyers de 1 adulte et 15 000€ pour les foyers de 2 adultes. La raison d'être de ce ratio est de favoriser la venue des jeunes familles à Dieulefit (qui n'est pas un bassin d'emploi incroyablement dynamique) afin d'assurer l'équilibre intergénérationnel au sein de la coopérative.

Les associé-e-s versent au delà de ce seuil un complément en participation libre et consciente, prenant en compte la connaissance et la reconnaissance de l'historique du projet, du chemin déjà accompli, l'objectif de création d'un bien commun, les coûts évités d'une location de plusieurs années à Dieulefit et au regard des moyens financiers dont ils et elles disposent, de leur situation familiale et professionnelle.

Le versement de cette contribution (seuil + complément) peut être l'objet d'une simple écriture comptable au moment de la signature du contrat si l'associé-e a déjà versé avant la totalité de ses apports promis. Cette contribution entre en compte avec le reste de l'apport de l'associé-e pour le calcul de sa redevance.

### **Article 5 : Contrat coopératif**

Pour jouir de leur logement, les associé-e-s de catégorie A signent un contrat coopératif, qui précise le montant de la redevance que les associé-e-s doivent acquitter ainsi que les engagements réciproques des associé-e-s coopérateurs et de la coopérative.

La perte de la qualité d'associé-e coopérateur de catégorie A pour quelque cause que ce soit entraîne la cessation du contrat coopératif et emporte de plein droit la perte du droit de jouissance.

Inversement, la cessation du contrat coopératif (suite au non respect du contrat et au refus de régulariser sa situation par l'associé-e malgré la mise en demeure par la coopérative) entraîne la perte de la qualité d'associé-e de catégorie A.

### **Article 6 : Calcul de la redevance mensuelle**

#### **6.0 Révisions**

Le calcul de la redevance étant basé sur des paramètres susceptibles d'évolution pendant la phase de construction, les montants seront revus chaque année pendant cette phase. Les montants pourront n'être revus que tous les 3 ans ensuite.

Les redevances ne sont pas indexées sur l'IRL jusqu'à décision contraire prise par l'assemblée des habitant-e-s.

#### **6.1 Calcul de la fraction "acquisitive" ou abondement mensuel en compte-courant ou "épargne"**



La fraction acquisitive des redevances mensuelles correspond à l'argent nécessaire pour rembourser en 23 ans tous les prêts institutionnels et ceux provenant d'investisseurs non-habitants que la SAS coopérative a dû contracter pour la construction (cf. paramètres initiaux définis dans le titre I du pacte).

La répartition entre les foyers et donc le calcul de la fraction acquisitive pour chaque foyer s'effectue en tenant compte :

- Du coût de revient du logement occupé (avec la partie fixe et variable telles que définies dans le titre I et le budget global du projet)
- De l'apport financier total du foyer : parts sociales souscrites par le ou les associé-e-s, contribution au bien commun, solde du ou de la somme des comptes courant d'associé-e-s (apports initiaux + versements ponctuels hors modalités livret E + total des abondements mensuels déjà versés - retraits). Les associé-e-s sont ainsi incité-e-s à verser leur épargne le plus tôt possible afin de réduire leurs redevances mensuelles (et éviter ainsi les intérêts à la banque supportés par tous).

L'apport total divisé par le coût de revient du logement donne le pourcentage d'autofinancement du logement occupé. On fait ensuite la moyenne de l'autofinancement et on regarde l'écart à cette moyenne pour le foyer considéré.

On attribue au logement la somme qu'il est nécessaire de rembourser en prêt extérieur et on la pondère avec l'écart à la moyenne d'autofinancement.

Un minimum de 100 euros mensuel pour cette fraction acquisitive est conservé. Ce minimum concerne les associé-e-s dont l'apport financier total a atteint ou quasi le coût de revient du logement occupé. Ce minimum acte la solidarité financière entre les habitants.

Ainsi la fraction acquisitive mensuelle obtenue pour le foyer est le maximum entre :

- Total des prêts extérieurs x (surface corrigée fixe-variable du foyer / surface utile totale - écart à la moyenne d'autofinancement) / (2017 + 23 - année n) / 12 mois

ET

- 100 euros par adulte

## 6.2. Calcul de la fraction locative

La fraction locative permet de couvrir :

- les provisions faites par la SAS coopérative pour travaux d'entretien et de réfection, soit 500 000 euros sur 30 ans (cf. paramètres initiaux Titre I)
- l'annulation de la dette d'Ecoravie à long terme, soit le remboursement de tout le projet en 200 ans (cf. paramètres initiaux Titre I), étant entendu que cette annulation pourra avoir lieu plus tôt grâce à d'autres mécanismes.

Le calcul prend en compte le logement occupé avec la surface corrigée (coût fixe - coût variable).

La fraction locative mensuelle est la somme de :

- loyer provision = 0.83 € par m<sup>2</sup> de surface corrigée du logement occupé
- loyer bien commun = (budget global du projet - subventions) / 200 ans / 12 mois \* surface corrigée du logement occupé / surface utile totale

## 6.3. Modulations possibles de la fraction acquisitive

Ces modulations sont à définir avant de signer le contrat coopératif du foyer concerné et à revoir lors des révisions.



- Choix du ménage de transformer une partie ou la totalité de sa fraction acquisitive en fraction locative. Cela correspond à un don au projet et permet d'atteindre plus vite l'objectif du bien commun.
- Choix du ménage d'augmenter sa fraction acquisitive mensuelle. Ce surplus est un acte de solidarité avec un ou plusieurs autres ménages leur permettant de réduire leur propre fraction acquisitive mensuelle
- Possibilité pour le ménage de réduire sa fraction acquisitive mensuelle grâce aux surplus accordés par d'autres ménages. Le ménage concerné exprime son seuil maximum de fraction acquisitive souhaité. La modulation est accordée entièrement, en partie ou refusée par le collège de gestion en fonction des surplus accordés par les autres ménages. Suite à une révision où les autres ménages cesseraient leur surplus solidaire, l'augmentation de la fraction acquisitive du ménage pourrait être lissée sur 3 ans.

Ainsi, chaque associé apprécie librement son reste à vivre et peut choisir de faire acte de solidarité financière. Les réductions d'épargne ne mettent pas le groupe en danger car elles sont directement reliées aux surplus solidaires.

Le collège de gestion décide du fléchage du surplus d'argent collecté le cas échéant.

- **En cas de pépin**  
Suite à une décision du groupe, possibilité d'une baisse temporaire de la fraction acquisitive mensuelle d'un ménage : le montant manquant est prélevé sur le ou les comptes courants d'associé-e-s du ménage (tant qu'il reste positif) pour ne pas peser sur les capacités de remboursement de la société.  
Si le solde du ou des comptes courant d'associé-e-s tombe à 0, le non paiement de la redevance est un motif de rupture du contrat coopératif et d'exclusion de la Société.

#### 6.4. Charges

Les charges payées par la SAS coopérative sont réparties entre les foyers selon le ratio suivant :

- 1 part pour les foyers comprenant 1 adulte
- 1.5 part pour les foyers comprenant plus d'1 adulte (2 adultes ou plus).

Le montant collecté mensuellement auprès des habitants est un montant de provisions pour charge. Le calcul réel des charges payées par la SAS en fin d'année permet :

- De réviser et d'ajuster le ratio s'il ne semble pas juste
- De rembourser les habitants en cas de trop perçu ou au contraire de demander un complément pour couvrir les dépenses réelles.

Les associé-e-s sont tenus d'acquitter le complément éventuel de charge dans un délai de 1 mois suivant la notification.

#### Article 7 : Modalités de remboursement des parts sociales en cas de retrait

Conformément aux statuts, en cas de sortie volontaire de l'associé-e et à défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat des parts est fixé à 1 euro la part.

Conformément aux statuts, en cas d'exclusion de l'associé-e et à défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat des parts de l'associé-e exclu-e est fixé à leur valeur nominale. Ce montant devra être



remboursé à l'associé-e pour moitié au plus tard 6 mois suivant l'exclusion et pour l'autre moitié au plus tard 18 mois après l'exclusion.

Le rachat des parts est décidé lors de l'assemblée générale qui suit la demande si cette dernière est effectuée au moins 1 mois avant la date de l'assemblée.

Le rachat ne peut excéder la valeur nominale des parts, conformément à la loi.

#### **Article 8 : Modalités de remboursement des comptes courants en cas de retrait**

Le remboursement des apports des associé-e-s de catégorie A partant s'effectue par le fléchage de la totalité des apports des associé-e-s de catégorie A nouvellement admis-es pour remplacer les partant-e-s. En cas de plusieurs retraits simultanés, les sommes collectées sont partagées entre les associé-e-s partant-e-s. Le partage est proportionnel à l'apport de chaque associé-e.

Si cela ne suffit pas, l'objectif étant de ne pas mettre en danger la trésorerie de la société, l'associé-e partant-e est remboursé-e ainsi :

- sauf décision contraire du collège de gestion, la somme remboursée est annuellement plafonnée à 1/3 du reliquat (ce qu'il reste après remboursement via les apports des nouveaux et nouvelles associé-e-s)
- sauf décision contraire du collège de gestion, la somme remboursée ne peut pas excéder 1/3 de la Réserve habitants (définie dans le Titre I) ce tiers étant réparti entre tous les remboursements d'associé-e-s partant-e-s et proportionnellement à l'apport de chaque associé-e.

L'associé-e récupère donc le reliquat progressivement, sur 3 ans minimum. Cette durée peut être prolongée d'une ou plusieurs années en fonction des autres demandes de remboursement simultanées.

Ces modalités sont applicables en cas de départ volontaire ou d'exclusion.

#### **Article 9 : Modalités de remboursement des comptes courants en cas de demande de l'associé-e (sans retrait)**

La demande est formulée par l'associé-e au collège de gestion. Si le collège de gestion statue en défaveur, la question est renvoyée en assemblée des habitant-e-s. L'associé-e concerné-e ne prend pas part à la décision.

#### **Article 10 : Modalités de remboursement lorsque le compte courant est supérieur au coût de revient du logement**

Pour favoriser le rééquilibrage des comptes courants, une part de la collecte annuelle dévolue à la Réserve habitants peut être destinée au remboursement des associé-e-s dont l'apport total a dépassé le coût de revient du logement occupé. Cette part de la collecte, définie par le collège de gestion en fonction de l'état des Réserves, est répartie proportionnellement au dépassement du coût du logement.

Au terme de la 5e année après la signature du contrat coopératif, un-e associé-e dont le compte-courant est supérieur au coût de revient du logement qu'il ou qu'elle occupe bénéficie de ce remboursement.

Avec l'accord du collège de gestion, il peut refuser ce remboursement.

#### **TITRE IV : Non respect des engagements de ce pacte**

Le non respect des engagements de ce pacte est un motif d'exclusion de l'associé-e. Pour les associé-e-s de catégorie A, conformément aux statuts, l'exclusion entraîne la rupture du contrat coopératif valant perte de jouissance du logement.





Texte adopté à Dieulefit, le 20 janvier 2018, lors de l'assemblée des associé-e-s de catégorie A



Ecoravie  
contact@ecoravie.org  
[www.ecoravie.org](http://www.ecoravie.org)