

# **SE LOGER** AUTREMENT MIEUX



LE GUIDE DE LA  
**COOPÉRATIVE D'HABITATION**

**caritas**  
L U X E M B O U R G

# R&D

Créé en 2005, le service R&D relie les connaissances pratiques et la recherche scientifique aux questions socio-politiques actuelles et aux expériences des professionnels sur le terrain. Centre de compétence en matière d'élaboration d'études, de formations et de projets, le R&D favorise le développement social à travers le transfert d'innovations et l'adaptation de bonnes pratiques au contexte luxembourgeois.

## **SE LOGER** AUTREMENT MIEUX LE GUIDE DE LA **COOPÉRATIVE D'HABITATION**

Fondation Caritas Luxembourg  
Service Recherche et  
Développement  
29, rue Michel Welter  
L-2730 Luxembourg  
Tél. +352 402131 202  
Fax +352 402131 209  
[www.caritas.lu](http://www.caritas.lu)

Personne de contact :  
Marco Hoffmann  
Tél. +352 402131 231  
[marco.hoffmann@caritas.lu](mailto:marco.hoffmann@caritas.lu)

Caritas Luxembourg a apporté le plus grand soin à la rédaction de la présente brochure. Toutefois, elle décline toute responsabilité concernant des erreurs éventuelles, qui y seraient contenues. La Fondation Caritas décline toute responsabilité découlant de l'utilisation des données fournies dans le cadre de cette publication.

Comité de rédaction :  
Charles Berrang, Marco Hoffmann,  
Danielle Schronen

Conception graphique :  
Bakform

Crédits photo :

Couverture (bâtiment) :  
[www.inbuonacompania.ch](http://www.inbuonacompania.ch) /  
Ralf Feiner. Couverture dos :  
Kraftwerk1 / Katrin Simonett  
Autres photos: Jean-Marc  
Friederici, Kraftwerk1, EVA-  
Lanxmeer (sous licence Creative  
Commons Attribution-Share Alike /  
Wikimedia Commons), Caritas  
Luxembourg, Transition Minett,  
istockphoto, fotolia

ISBN : 978-2-919974-17-7

Octobre 2014

# SE LOGER AUTREMENT MIEUX



© Kraftwerk1

LE GUIDE DE LA  
**COOPÉRATIVE D'HABITATION**

# SOMMAIRE

S'inspirer

Préface.....	7
Introduction.....	8

<b>1. BauMat – Exemple précurseur .....</b>	<b>13</b>
1.1 Remarque préliminaire.....	13
1.2. Situation de départ.....	14
1.3. La voie vers le groupe de construction .....	15
1.4. La recherche du terrain approprié.....	18
1.5. Phase de planification .....	19
1.6. Phase de mise en œuvre.....	20
1.7. En résumé.....	22

Poursuivre un but commun

<b>2. Valeurs et principes d'une coopérative .....</b>	<b>27</b>
2.1. Valeurs coopératives .....	28
2.2. Principes coopératifs.....	29
2.2.1. Adhésion volontaire et ouverte.....	29
2.2.2. Un fonctionnement démocratique .....	30
2.2.3. Participation économique des coopérateurs .....	31
2.2.4. Autonomie et indépendance d'une coopérative.....	31
2.2.5. Formation et information des coopérateurs.....	31
2.2.6. Coopération entre coopératives.....	32
2.3. La loi.....	33

Devenir coopérateur

<b>3. Créer une coopérative .....</b>	<b>37</b>
3.1. Former un groupe.....	38
3.2. Réfléchir à la forme juridique.....	40
3.3. L'établissement des statuts.....	40
3.4. Volet financier .....	41
3.5. Démarches légales.....	43
3.5.1. L'inscription auprès du RCS .....	43
3.5.2. Dépôt auprès du RCS et publication au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations .....	43
3.5.3. Les différents dépôts à réaliser.....	45

<b>4. Conduire un projet de construction .....</b>	<b>49</b>
4.1. Le rôle de l'architecte dans le logement coopératif.....	51
4.1.1. La particularité du logement coopératif ou de l'habitat participatif .....	51
4.1.2. Le choix de l'architecte.....	51
4.1.3. Le terrain.....	52

4.1.4. Style, typologie, structure .....	53
4.1.5. Les unités .....	53
4.1.6. Les décisions .....	54
4.1.7. La communication .....	54
4.1.8. Economies d'échelle .....	54
4.1.9. Contrat d'architecte .....	55
4.1.10. Contrat d'entreprise .....	56
4.2. Définition des responsabilités au sein de la coopérative.....	57
4.3. Faire émerger le projet commun.....	59
4.3.1. Le maître d'ouvrage collectif et l'élaboration commune du projet.....	59
4.3.2. Concept, programme et cahier des charges .....	62
4.4. Le plan de financement .....	67
4.4.1. Fonds propres.....	72
4.4.2. Prêts bancaires .....	72
4.4.3. Aides de l'Etat .....	74
4.5. Planification & construction.....	76
4.5.1. L'acquisition du terrain .....	76
4.5.2. Les plans et l'autorisation de construire.....	77
4.5.3. La construction .....	78

<b>5. Vivre en coopérative .....</b>	<b>85</b>
5.1. Bien gouverner .....	86
5.2. Maintenir la coopérative en bon état.....	88
5.3. Assurer une pleine occupation.....	89
5.4. Gérer les finances.....	90
5.5. Respecter les exigences juridiques.....	90
5.6. Soigner les relations sociales.....	91
<b>6. Perspectives de développement des coopératives d'habitation .....</b>	<b>95</b>
<b>7. Coopératives et fédérations .....</b>	<b>99</b>
<b>8. Annexes.....</b>	<b>101</b>
8.1. Statuts-type .....	101
8.2. Législation .....	116
8.2.1. Loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales .....	116
8.2.2. Arrêté grand-ducal du 30 août 1918, portant règlement sur le contrôle des sociétés coopératives ..	125



## PRÉFACE



### **Des projets collectifs d'intérêt général**

L'Etat seul ne pourra donner une réponse satisfaisante au manque de logements à un prix abordable. Toutefois, il peut fournir un cadre législatif favorable aux initiatives privées qui contribuent à la création de logements en incluant des aspects innovants dans leur projet. Dans de nombreux pays européens, les coopératives d'habitation ont une

longue tradition. Résidences intergénérationnelles, logements pour personnes défavorisées, projets pilotes pour la construction écologique : la coopérative d'habitation offre une flexibilité qui dépasse de loin la loi modifiée de 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle permet la réalisation de projets de construction socialement ou technologiquement innovants et financièrement abordables qui respectent en même temps les besoins individuels des parties prenantes.

Ainsi, un grand nombre de coopératives d'habitation ne s'organisent pas seulement pour satisfaire les intérêts de leurs associés, mais dans leur ensemble, ces coopératives contribuent à l'intérêt général. Elles font partie du secteur de l'économie sociale et solidaire qui ne vise pas en premier lieu l'intérêt particulier et le gain monétaire d'un investisseur, mais qui a pour objet de répondre à des besoins humains élémentaires.

En tant que ministre de l'Economie sociale et solidaire, je souhaite encourager la création de coopératives d'habitation et j'espère que ce modèle économique et social trouvera sa place sur le marché du logement au Luxembourg. Le guide que vous tenez en main a pour vocation d'orienter les premiers pas de futurs créateurs de coopératives d'habitation et de donner des informations de base à tous ceux qui aimeraient s'investir dans un projet de construction innovant.

**Nicolas Schmit**

Ministre du Travail, de l'Emploi et de l'Economie sociale et solidaire

# INTRODUCTION



*« Habiter est le propre de l'espèce humaine. Les animaux sauvages ont des terriers, et il y a des garages pour les véhicules automobiles. Seuls les hommes peuvent habiter. Habiter est un art... L'humain est le seul animal à être un artiste, et l'art d'habiter fait partie de l'art de vivre. Une demeure n'est ni un terrier ni un garage. »*

**IVAN ILLICH**

*(De l'art d'habiter, discours devant des architectes, Londres, 1984)*

Ce guide s'adresse à des personnes qui désirent s'associer pour réaliser ensemble leurs visions et leurs vœux d'habitat. Au Luxembourg, l'accès à la propriété n'est plus possible pour beaucoup de personnes. La location, quant à elle, présente un certain nombre d'inconvénients et notamment le coût souvent élevé du loyer<sup>1</sup>. La coopérative d'habitation est une alternative qui existe depuis longtemps à l'étranger. Au Luxembourg, cette 3<sup>e</sup> voie reste cependant peu connue. Peu de coopératives existent au Luxembourg et toute tradition en matière de coopératives d'habitation fait défaut. Une tradition à fonder donc, vu le succès à l'étranger !?

**1** Pour la problématique du logement au Luxembourg cf. Caritas Sozialalmanach 2012 : Nachhaltiges Wohnen. [www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Sozialalmanach](http://www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Sozialalmanach)

Le dispositif des coopératives d'habitation se caractérise notamment par le fait que la propriété des logements est collective et que l'usage et la location sont individuels. La coopérative est propriétaire et le coopérateur est locataire aussi longtemps qu'il est membre de la coopérative.

Apprendre à connaître les différentes étapes d'un projet d'habitat en coopérative, tel est l'objectif de ce guide et chaque lecteur est invité à évaluer pour lui l'intérêt et la faisabilité d'un tel projet. Tout au long du premier chapitre, il peut retracer l'expérience de *BauMat*, un groupe de jeunes familles, autour de Jean-Marc Friederici, qui a réalisé un projet commun de construction de 12 maisons unifamiliales. En fixant les droits et devoirs entre



La suisse compte une foule de coopératives dynamiques : ici Kraftwerk1

L'écoquartier EVA-Lanxmeer aux Pays-Bas



© Kraftwerk1 / Katrin Simonett

Photo : E.V.A. Lanxmeer Seniors 2 2009 / Lamiot

eux par un contrat, finalisé avec l'aide d'un notaire, ce groupe a formalisé une partie des règles qui, dans le contexte d'une coopérative, se retrouvent dans les statuts de celle-ci. C'est un exemple précurseur qui a le mérite de montrer que l'autopromotion<sup>2</sup> en groupe est possible et rentable.

Le 2<sup>e</sup> chapitre s'efforce de faire comprendre ce qu'est une coopérative au-delà de son activité économique. En effet, toute coopérative n'est pas seulement un acteur économique, mais aussi un outil de satisfaction de certains *besoins partagés* auquel on désire apporter une *solution commune*. C'est une forme d'entrepreneuriat privé ou citoyen. Sous certaines conditions, une coopérative d'habitation peut produire du logement financièrement abordable. Ainsi, une législation favorisant la création de coopératives devrait voir rapidement le jour au Luxembourg. Le projet de loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables est une occasion à ne pas rater.<sup>3</sup>

Les chapitres 3 et 4 traitent essentiellement les questions pratiques : Comment créer une coopérative d'habitation et concevoir un projet de construction ? Puis, il échoit de tirer l'attention sur la vie en coopérative après que les constructions sont terminées. La gestion des logements, mais aussi l'organisation de la vie commune en fait partie. Pour cela, les organes gestionnaires de la coopérative doivent bien fonctionner (chapitre 5).

**2** Le concept de l'habitat groupé en autopromotion désigne un groupe de futurs habitants qui joue « le rôle traditionnellement dévolu au promoteur immobilier et fait donc le choix de se passer intégralement de cet intermédiaire. Le groupe est le maître d'ouvrage collectif de son habitat, c'est-à-dire qu'il est le seul commanditaire du projet, dont il définit le cahier des charges, notamment par des chartes et contrats d'objectifs ».

Bruno Parasote (2011) : Auto-promotion, Habitat groupé, Ecologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville ? Editions Yves Michel, Gap, p. 17.

**3** Projet de loi 6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables. [www.chd.lu/wps/PA\\_RoleEtendu/FTSByteServletImpl/?path=/export/exped/sexdpata/Mag/138/264/123673.pdf](http://www.chd.lu/wps/PA_RoleEtendu/FTSByteServletImpl/?path=/export/exped/sexdpata/Mag/138/264/123673.pdf)

Le cadre légal existe pour lancer une coopérative d'habitation au Luxembourg, mais afin de garantir leur grand envol et d'en faire une *success story*, un certain nombre de dispositions doivent encore être prises par les autorités publiques (chapitre 6). Dans ce cas, les coopératives d'habitation peuvent devenir une réelle alternative de par leur coût et de par leur philosophie !

Afin de permettre au lecteur d'approfondir les différents sujets, les encarts « pour aller plus loin » indiquent un certain nombre de documents. Les lectures d'approfondissement étant souvent inexistantes pour le Luxembourg, il est à considérer que le cadre légal des documents indiqués peut varier de la situation luxembourgeoise.

Pour faciliter la recherche des documents, une version électronique du guide est disponible sur [www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Questions-politiques-et-sociales/Le-guide-de-la-coopérative-d'habitation-«-Se-loger-autrement-mieux-»](http://www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Questions-politiques-et-sociales/Le-guide-de-la-coopérative-d'habitation-«-Se-loger-autrement-mieux-»), comportant tous les liens actifs nécessaires.



# S'inspirer

## 1. BauMat – Exemple précurseur

- 1.1. Remarque préliminaire
- 1.2. Situation de départ
- 1.3. La voie vers le groupe de construction
- 1.4. La recherche du terrain approprié
- 1.5. Phase de planification
- 1.6. Phase de mise en œuvre
- 1.7. En résumé



# BAUMAT : DE L'IDÉE À LA MISE EN ŒUVRE

*« Lorsqu'un seul homme rêve, ce n'est qu'un rêve. Mais si beaucoup d'hommes rêvent ensemble, c'est le début d'une nouvelle réalité. »*

FRIEDENSREICH HUNDERTWASSER

## 1.1. Remarque préliminaire

Pour éviter de semer la confusion, il faut préciser que le groupe de construction dont le projet est décrit dans ce chapitre, n'est pas une coopérative, mais aurait pu l'être. Dans ce cas, le groupe se serait probablement constitué en coopérative de construction, car l'objectif de *BauMat* a été de créer des propriétés privées. La coopérative d'habitation par contre crée une propriété collective et ne se dissout pas après la phase de construction. Ce dernier modèle soustrait les logements en cause durablement à la spéculation. Cet élément est à qualifier d'utilité publique. Groupe de construction et coopérative d'habitation doivent donc être différenciés en ce qui concerne certaines finalités, mais les démarches et expériences réalisées sont similaires dans les deux cas.



Olivier David, Valérie Morel & Jean Paul Sauzede (2013) : **Note sur la non-spéculation**. Habicoop. [www.habicoop.fr/IMG/pdf/note\\_sur\\_la\\_non\\_speculation.pdf](http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/note_sur_la_non_speculation.pdf)

4 Le projet *BauMat* est expliqué par Jean-Marc Friederici, urbaniste et coordinateur de ce projet.

## 1.2. Situation de départ<sup>4</sup>

L'idée de créer un groupe de construction est venue aux membres fondateurs de *BauMat* en raison de la situation difficile du logement au Luxembourg. Comme de nombreuses personnes au Luxembourg, nous avons épuisé individuellement jusqu'à la dernière, toutes les voies habituelles pour trouver notre propre surface habitable. Certains voulaient acheter une maison existante et la rénover, d'autres recherchaient plutôt un appartement convenable et d'autres encore voulaient s'aventurer vers une nouvelle construction. Mais, en fin de compte, personne n'a vraiment trouvé quelque chose de convenable ; pour cause, car, d'une part, il existe une pénurie de logements et d'autre part, les prix sont exorbitants sur le marché du logement. De cette situation est née l'idée de nous regrouper tous ensemble afin de réaliser de façon plus innovante le rêve de l'accession à la propriété.



**Prenez en main votre situation de logement ! Le Luxembourg a besoin de construire environ 6300 logements par an d'ici 2030, mais jusqu'ici n'en produit qu'à peine 3000/an<sup>5</sup>.**

5 Marco Hoffmann (2014) : Des coopératives d'habitation au Luxembourg ? Réflexions et recommandations. Etude préliminaire au lancement de coopératives d'habitation au Luxembourg (COHALUX) financé par le Ministère du Travail et de l'Emploi, Département de l'Economie sociale et solidaire. Juillet 2014, Luxembourg. [www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Questions-politiques-et-sociales/Des-coopératives-d'habitation-au-Luxembourg](http://www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Questions-politiques-et-sociales/Des-coopératives-d'habitation-au-Luxembourg)

La construction d'immeubles avec appartements en copropriété, de maisons jumelées ou de maisons en bande était jusqu'à présent réservée principalement aux promoteurs. Ils prennent en charge l'ensemble de la planification et du contrôle de la construction pour vendre généralement clé en main. Ce n'est pas gratuit bien sûr et, les honoraires sont loin d'être négligeables.

A part l'objectif d'éviter ce coût considérable, l'idée sous-jacente à l'ensemble de notre projet allait cependant encore plus loin. Comme nous étions sur le point de nous risquer sur un nouveau territoire, du moins au Luxembourg, il nous importait de réaliser un projet pilote novateur dans d'autres domaines encore, se distinguant notamment par une méthode de construction plus dense, durable, et basée sur une approche individuelle. Puis, l'accessibilité aux transports en commun ne devait pas être négligée. En outre, nous voulions mettre en œuvre un projet d'habitation pouvant servir de modèle pour d'autres intéressés.

En Allemagne, de plus en plus de gens ont découvert depuis quelques années qu'il est possible de procéder différemment.

© Jean-Marc Friederici



BauMat : un groupe de construction luxembourgeois

Ils se sont réunis pour former des groupes de maîtres d'ouvrage et assurent, à l'instar des promoteurs immobiliers commerciaux, toutes les fonctions traditionnelles de la maîtrise d'ouvrage. Un tel groupement n'est pas nécessairement formé de personnes qui proviennent d'un milieu alternatif ou bien qui agiraient pour des motifs politiques, philosophiques ou sociaux particuliers. Des maîtres d'ouvrage de tout bord se réunissent en une communauté surtout pour économiser des coûts lors de l'achat d'un terrain, de la construction elle-même ou en s'aidant mutuellement.

### 1.3. La voie vers le groupe de construction

Comment crée-t-on un groupe de construction au Luxembourg ?  
Quelle voie doit-on suivre ?

Un groupe de construction se crée dans la plupart des cas en rapport avec l'emplacement du terrain. Les maîtres d'ouvrage concernés s'identifient à une région ou à une localité. Dans notre cas, il s'agissait de la Nordstad et de sa région. En outre, un groupe de construction est formé de personnes ayant des intérêts similaires et des points de vue similaires sur leur projet de construction.

Souvent l'initiative découle de personnes partageant des vues à peu près identiques, qui se regroupent alors lors d'une première phase dans une sorte de communauté d'intérêts. Dans cette optique, huit particuliers se sont regroupés au début de 2008 et ont mené les premiers pourparlers. Un trio issu de ce groupe a pris l'initiative et fait des recherches pour présenter plus en détail l'idée d'une telle communauté aux autres membres du groupe de construction. Le fait qu'il y avait dès le début dans le groupe des urbanistes, des ingénieurs et d'autres spécialistes s'avérait être un très grand atout.

Tout au début, nous avions tous des doutes. Était-ce vraiment la bonne voie ?

Les expériences vécues par plusieurs de nos amis qui venaient de terminer leur construction et dont les nerfs étaient à vif, ne nous ont pas vraiment encouragés. Est-ce que ceci entraînerait de nombreuses discussions ? Et si nous ne nous mettions pas d'accord ?

Cependant, à côté de ce scepticisme légitime, notre curiosité ne cessait de nous pousser à continuer. De toute façon, nous n'avions rien à perdre. Malgré nos premiers doutes, une certaine dynamique de groupe nous a entraînés. Les réunions relativement régulières étaient ciblées et nous ont menés pas par pas en avant. Je ne vais pas cacher le fait que diverses questions ont également été discutées de manière plus vive ou ont même parfois fait l'objet de disputes.

Les idées et les motifs des différentes parties, lesquels étaient encore tout à fait disparates, ont été regroupés pour former un ensemble cohérent et correspondant à un objectif commun, pour renforcer l'identification avec le projet.

Cela nous permettait d'avoir une visée claire de ce que nous voulions atteindre. Voici quelques-unes de nos raisons d'agir :

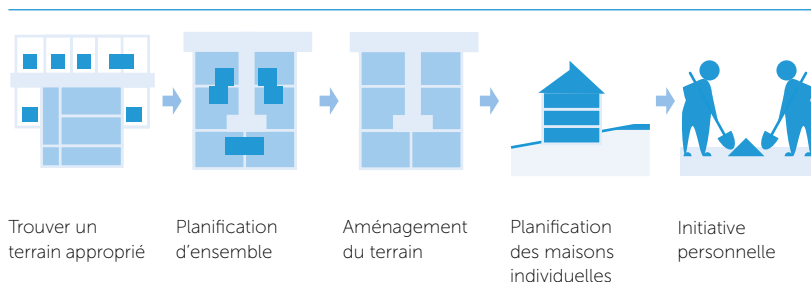
- › Prix de l'immobilier exagérément élevé,
- › Réduire les dépenses / profiter des subventions,
- › Créer un lotissement d'habitation innovante / développer un projet pilote,
- › Accumuler des connaissances et en tirer profit,
- › Planification individuelle / droit à la codécision lors de la conception,
- › Identification forte avec le futur quartier d'habitation,
- › Voisinage collégial,
- › Communauté de construction ≠ communauté d'habitation.

Après que la motivation avait été clarifiée, puis le pour et le contre des intérêts particuliers des initiateurs ajustés, notre communauté de construction du nom de *BauMat*, a établi un programme clair et compréhensible, qui devait constituer les piliers fondateurs de notre groupe de construction. Voici les points principaux des étapes :

- › Établir un contrat entre les membres ;
- › Trouver un terrain vierge non aménagé approprié qui présente au moins assez de surface pour 8 maisons individuelles pour des maisons jumelées ayant chacune 180 m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- › La planification et la mise en œuvre des équipements et infrastructures seront élaborées et attribuées par le groupe de construction ;
- › Exécution des travaux et aménagement du terrain favorables aux enfants et à la communauté ;



- › Les maisons doivent correspondre au standard de maison passive ;
- › Construction à un prix avantageux et individuel grâce à un standard d'équipement modéré et une planification en unités plus grandes ; renforcer l'esprit du groupe de construction et réduire les coûts grâce à la manière d'agir en commun et des initiatives personnelles.



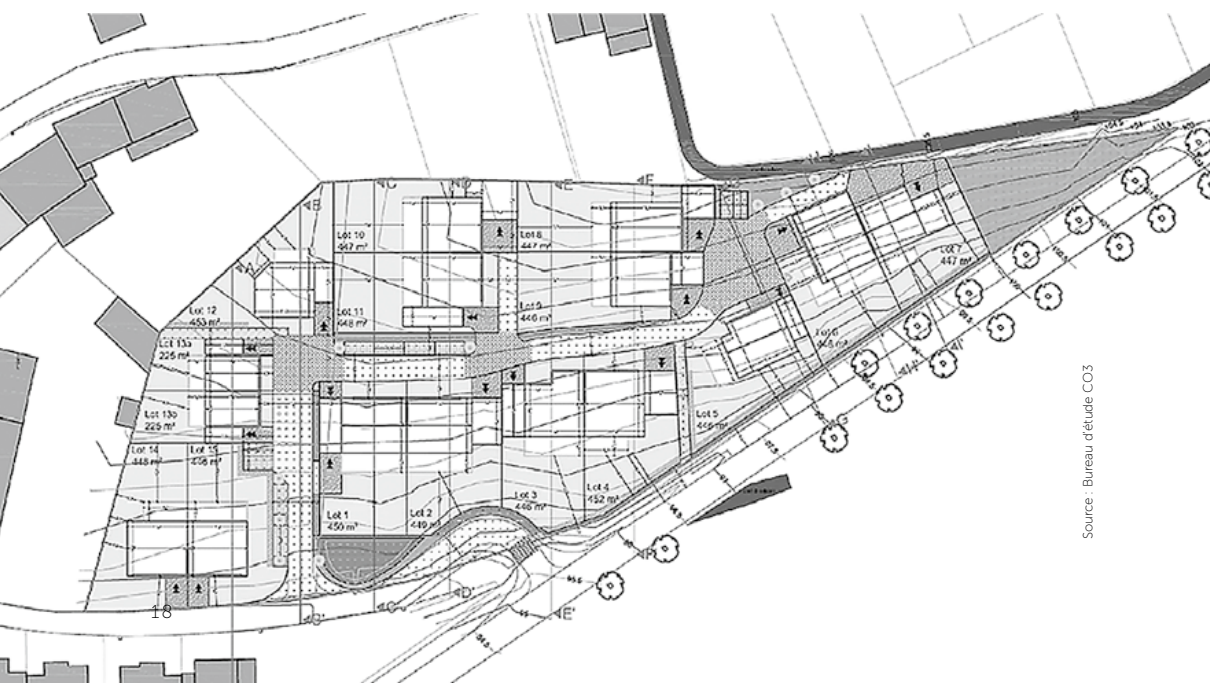
Sur la base d'un contrat de groupe de construction allemand et avec l'aide d'un notaire, les membres fondateurs ont établi un contrat pour le mode de fonctionnement du groupe. Pour le groupe de construction, ceci a été le premier obstacle à surmonter. Il n'y avait pas de modèle luxembourgeois ou de législation à laquelle notre groupe de construction aurait pu se référer. Financer de notre poche un contrat juridiquement incontestable et solide aurait entraîné des dépenses considérables et serait allé à l'encontre de notre motivation à réduire les coûts. Néanmoins, notre contrat, même imparfait, s'est révélé plusieurs fois très utile. Il contient des déclarations concernant les principes de planification, les tâches et les obligations de la communauté de construction, la durée du contrat, la participation aux frais, l'intégration de nouveaux membres, la sortie d'un membre du groupe de construction, la répartition des coûts d'aménagement du terrain ainsi que des coûts de construction, la responsabilité des membres, la répartition des mandats, les procurations ainsi que le déroulement des réunions.



**Protégez-vous !** La communauté et ses membres sont à protéger par un contrat ou par les statuts d'une coopérative.

## 1.4. La recherche du terrain approprié

Trouver un terrain qui donne satisfaction à tous les participants, qui respecte l'ensemble de nos critères et qui n'est ni trop grand ni trop petit, s'est avéré être très difficile. Nous avons contacté diverses communes pour présenter notre projet dans l'espoir qu'une de ces communes pourrait porter un tel projet pilote ; mais en vain. En outre, nous avons écrit à différents ministères afin que ceux-ci participent au processus de planification. Malheureusement, là non plus, nous n'avons pas été écoutés. Nous avons dû étendre notre recherche à d'autres communes, dévier de nos idéaux et légèrement adapter notre liste de souhaits. Grâce au grand nombre de personnes intéressées désirant rejoindre le groupe de construction et avec l'aide de certaines de nos connaissances, nous avons finalement trouvé en avril 2008 une parcelle d'environ un hectare dans le village de Cruchten. En collaboration avec notre notaire, notre groupe de construction, qui s'était agrandi entretemps à 12 parties, a pu signer l'acte notarié en juillet 2008. Un remerciement spécial revient à l'ancien propriétaire du terrain qui, dès le début, a cru en notre idée. C'est grâce à cette conviction qu'il nous a vendu le terrain à des conditions équitables tout en résistant aux offres d'autres promoteurs immobiliers.



## 1.5. Phase de planification

La phase de planification du terrain non aménagé a pu être abordée et être planifiée de manière entière et générale. Les urbanistes du groupe de construction, en dialogue constant avec toutes les parties, ont travaillé sur ce qu'on appelle un plan directeur. Celui-ci a servi de base pour les premiers entretiens avec le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Nommern. Les représentants politiques de la commune ont soutenu notre projet du début à la fin.

Depuis les premières réflexions sur la planification, une modification du « Plan d'aménagement général » (PAG), l'élaboration d'un Plan d'aménagement particulier (PAP) avec son plan directeur, la planification et la construction des infrastructures, la préparation des cahiers des charges, la comparaison des prix, la supervision de la construction, jusqu'à l'achèvement de la construction constituaient les étapes qui devaient être maîtrisées par le groupe de construction. A ce stade, il serait trop long de présenter individuellement l'ensemble des étapes de planification et de construction.

Le PAP a été approuvé par la commune et le ministère concerné à la fin 2010.

Le simple fait qu'aucun promoteur n'a empoché de gros profits et qu'il n'était pas dans l'intention des membres du groupe de construction de vendre la construction mais d'y vivre, a conduit à une réduction significative du coût total.

Toutes les étapes préalables à la construction des maisons, ont été dirigées par le groupe de construction et mises en œuvre en collaboration avec des bureaux spécialisés. Afin d'éliminer les risques et de maintenir les dépenses prévues sous contrôle, une surveillance intensive du processus a été inévitable. A différents moments des réunions hebdomadaires n'étaient pas exceptionnelles. Il faut conseiller à ceux qui craignent les discussions de groupe qu'il vaut mieux ne pas participer à un tel processus. Il va de soi qu'il est incontournable de jouer cartes sur table dans toutes les discussions.

## 1.6. Phase de mise en œuvre



© Jean-Marc Friederici

Il est conseillé à une communauté de construction de se faire conseiller par un maître d'œuvre / urbaniste / chef de projet expérimenté. En principe, l'architecte devrait également maîtriser les fonctions de modérateur, de planificateur et de chef de projet. Dans la pratique, cependant, il s'avère très difficile de trouver sur le marché ces capacités réunies en une seule personne et avec un haut degré de compétence.



**Demandez conseil ! Le conseil coûte, mais les conflits, les mauvaises décisions ou les ratpages coûtent d'autant plus et retardent votre projet.**

Grâce à des adjudications communes et des attributions bien négociées aux entreprises de construction et aux artisans, les dépenses ont pu être considérablement réduites. À cet effet, la planification d'ensemble doit être achevée et chaque détail doit être clarifié dès le début. Ce n'est que de cette manière qu'un cahier des charges bien établi peut être convenablement élaboré et par conséquent les dépenses non prévues être réduites. Les coûts peuvent ainsi être baissés davantage par rapport à la façon traditionnelle de construire et ceci avec des standards de qualité même meilleurs. Dans tous les cas, il est conseillé dès le départ d'impliquer des spécialistes expérimentés qui sont disponibles en tant qu'animateurs, modérateurs et organisateurs et qui peuvent faire converger des points de vue et des intérêts divergents vers un dénominateur commun.

La planification des infrastructures a été réalisée en collaboration avec l'administration de la gestion de l'eau et la commune. L'exécution des infrastructures date de mars 2011. Le groupe de construction a attaché une grande importance à une viabilisation durable et adaptée aux besoins des enfants.

L'espace rue a été aéré par deux places de taille moyenne ainsi que d'une place plus grande avec qualité de séjour, c'est-à-dire de rencontre. Celle-ci est reliée à l'aire de jeux avoisinant et assure également une nouvelle connexion au village existant. L'espace rue est délibérément maintenu étroit pour garantir une limitation de la circulation et de la vitesse. L'eau de surface passe à travers des fosses ouvertes dans la zone de rétention spécialement conçue. Le revêtement de sol des places

Source : Administration du Cadastre et de la Topographie,  
[http://wiki.geoport.lu/doku.php?id=de.mcg\\_1](http://wiki.geoport.lu/doku.php?id=de.mcg_1)





Construire ensemble –  
des économies à réaliser

de stationnement a été conçue avec du pavé écologique afin d'assurer l'infiltration des eaux.

Mi-2012, les travaux de viabilisation ont été achevés et les premiers permis de construire ont pu être délivrés. Un an plus tard, l'apparence extérieure globale de notre zone de construction avait complètement changé et se rapprochait chaque jour de son achèvement. Des fêtes communes ont pu être célébrées, et le premier déménagement dans une des maisons de la nouvelle zone de construction « op der Kopp » a été possible fin 2013. Cependant, pour l'ensemble des membres du groupe de construction, il reste encore du pain sur la planche.

## 1.7. En résumé

L'association dans un groupe de construction a apporté beaucoup d'avantages. Néanmoins, le parcours a cependant été également éprouvant et laborieux, surtout parce qu'il s'agit d'un projet pilote dans ce domaine au Luxembourg. Tous ceux qui souhaitent s'engager sur la voie d'un groupe de construction feront rapidement l'expérience des aspects positifs de cet engagement sur la vie quotidienne, dans le domaine du logement et du travail, ainsi que sur le plan interpersonnel.

Les coûts ont pu être considérablement réduits. Rien que sur le prix du terrain viabilisé 35-40% ont pu être économisés. Des réductions importantes ont pu être négociées pour les différents corps de métiers lors de la construction des maisons. Évaluer ces derniers à ce stade, en termes de pourcentage, est prématuré, considérant que ni tous les travaux ne sont encore terminés, ni les décomptes ne sont réalisés entièrement.



Vérifiez si vous êtes prêt à vous engager ! L'engagement dans un projet collectif peut être source d'épanouissement pour les uns, mais un lourd fardeau pour les autres.

Le choix d'une bonne conduite de projet ainsi que d'un architecte expérimenté dans le domaine des groupes de construction et des maisons passives est parmi les décisions les plus importantes et ne devrait pas se faire à la hâte. Les spécificités des groupes de construction, mais aussi celles des maisons passives ne sont pas encore bien connues auprès d'une partie des urbanistes, des architectes et des entreprises de construction au Luxembourg.

Comme pour tout projet réalisé, on est plus intelligent à la fin et on souhaiterait ultérieurement faire les choses différemment. C'est aussi vrai dans notre cas, mais, nous ferions néanmoins un grand nombre de choses exactement comme BauMat l'a fait. C'est la voie vers un voisinage vivant :

*« Il vous faut beaucoup de patience, mais cela en vaut la peine. Plus tard, vivre avec les personnes avec lesquelles vous avez planifié, disputé et conquis des succès apporte une atmosphère de vie incomparable que vous ne pouvez acheter nulle part. »*

© Jean-Marc Friederici

### JÖRG-MICHAEL SOHN

*(Psychologue diplômé en psychologie de la circulation, en tant que résident impliqué dans la planification d'un projet d'habitation à Hambourg)*





**Schader Stiftung – Gemeinschaftliches Wohnen :**

[www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/gemeinschaftliches-wohnen/](http://www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/gemeinschaftliches-wohnen/)

**Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen.**

<http://gemeinsam-bauen-wohnen.org>

Initiative Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen

(2009) : **Baugemeinschaften.** Berlin.

[www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/WohnenImmobilien_node.html)

[WohnenImmobilien\\_node.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/WohnenImmobilien_node.html) oder e-mail :

[nachhaltiges-bauen@bbr.bund.de](mailto:nachhaltiges-bauen@bbr.bund.de)

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nord-

rhein-Westfalen (MBV) (2009) : **Neues Wohnen mit**

**Nachbarschaft. Wohnprojekte von Baugruppen,**

**Genossenschaften und Investoren.** Düsseldorf.

Confédération québécoise de coopératives d'habita-

tion (2009) : **Rapport d'étude portant sur l'élaboration**

**de nouveaux modèles de coopératives d'habitation**

**hors programme.**

[www.cooperativehabitation.coop/upload/](http://www.cooperativehabitation.coop/upload/cooperativehabitation/editor/asset/Elaboration%20de%20coop%C3%A9ratives%20hors%20programme.pdf)

[cooperativehabitation/editor/asset/Elaboration%20](http://www.cooperativehabitation.coop/upload/cooperativehabitation/editor/asset/Elaboration%20de%20coop%C3%A9ratives%20hors%20programme.pdf)

[de%20coop%C3%A9ratives%20hors%20programme.pdf](http://www.cooperativehabitation.coop/upload/cooperativehabitation/editor/asset/Elaboration%20de%20coop%C3%A9ratives%20hors%20programme.pdf)

Axel Köpsell (2013) : **CoHousing – ein Modell aus**

**Schweden. Interviews mit neuen Wohnprojekten in**

**Stockholm.**

[www.youtube.com/watch?v=zf6Didl27Ao](http://www.youtube.com/watch?v=zf6Didl27Ao)

Hartmut Wagner (2012) : **Wohnen im Vauban. Der Film**

**portraitiert Wohnprojekte im Freiburger Stadtteil**

**Vauban.**

[www.hartmut-wagner.de/wohnen-im-vauban-der-film](http://www.hartmut-wagner.de/wohnen-im-vauban-der-film)



© Jean-Marc Friederici





# Poursuivre un but commun

## **2. Valeurs et principes d'une coopérative**

- 2.1. Valeurs coopératives
- 2.2. Principes coopératifs
  - 2.2.1. Adhésion volontaire et ouverte
  - 2.2.2. Un fonctionnement démocratique
  - 2.2.3. Participation économique des coopérateurs
  - 2.2.4. Autonomie et indépendance d'une coopérative
  - 2.2.5. Formation et information des coopérateurs
  - 2.2.6. Coopération entre coopératives
- 2.3. La loi



# VALEURS ET PRINCIPES D'UNE **COOPÉRATIVE**

*« Le premier pas dans l'évolution de l'éthique est un sens de solidarité avec d'autres êtres humains. »*

ALBERT SCHWEITZER

L'exemple de *BauMat* montre que « l'union fait la force ». Un statut juridique né de ce constat (que d'autres ont fait bien avant) est la coopérative. L'Alliance coopérative internationale (ACI), l'organisme mondial des coopératives, a élaboré la définition suivante d'une coopérative :

« Une coopérative est une association autonome de personnes volontairement réunies pour satisfaire leurs aspirations et besoins économiques, sociaux et culturels communs au moyen d'une entreprise dont la propriété est collective et où le pouvoir est exercé démocratiquement. »<sup>6</sup>

Toutefois, tout en étant une société commerciale, la coopérative recèle une série de spécificités, et ce d'autant plus quand il s'agit d'une coopérative d'habitation. Il faut s'imprégner de cette philosophie et évaluer si elle correspond à ses propres valeurs et principes, sinon l'engagement dans cette voie est voué à l'échec.

<sup>6</sup> Cf. [www.ica.coop/en/whats-co-op/co-operative-identity-values-principles](http://www.ica.coop/en/whats-co-op/co-operative-identity-values-principles)

## 2.1. Valeurs coopératives

De la définition d'une coopérative découle certaines de ses valeurs :

**7** Principe selon lequel chacun est traité de la même manière (de manière égale).

**8** Principe selon lequel chacun est traité selon le sentiment naturel du juste et de l'injuste.

**9** Se dit de personnes qui répondent en commun l'une pour l'autre d'une même chose.

**10** Cf. [www.ica.coop/en/whats-co-op/co-operative-identity-values-principles](http://www.ica.coop/en/whats-co-op/co-operative-identity-values-principles)

**11** La valeur d'usage désigne la valeur d'un bien ou d'un service pour un consommateur en fonction de l'utilité qu'il en retire par rapport à sa personne, à ses besoins et à ses connaissances dans des circonstances données. [http://fr.wikipedia.org/wiki/Valeur\\_d'usage](http://fr.wikipedia.org/wiki/Valeur_d'usage)

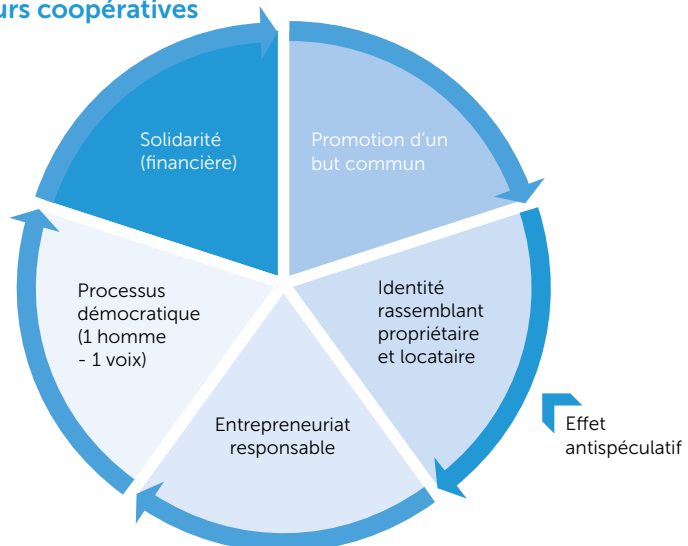
**12** Bertille Darragon, coordinatrice d'Habicoop dans un entretien avec Alice Géraud pour Libération en 2008 <http://lyon.blogs.liberation.fr/info/2008/12/loriginalit-ces.html>

« Les coopératives sont fondées sur les valeurs de l'entraide, la responsabilisation, la démocratie, l'égalité<sup>7</sup>, l'équité<sup>8</sup> et la solidarité<sup>9</sup>. Dans la tradition de leurs fondateurs, les membres des coopératives croient dans les valeurs morales de l'honnêteté, l'ouverture, la responsabilité sociale et l'entraide. »<sup>10</sup>

La coopérative d'habitation se fonde plus spécifiquement sur les valeurs de la propriété collective, de la sortie du système spéculatif, de la transparence dans la gestion et de la participation de chacun aux décisions. Grâce à la propriété collective, c'est la *valeur d'usage*<sup>11</sup> qui prime et qui fédère les coopérateurs, plutôt que la valeur du gain spéculatif en cas de revente. La création d'une coopérative résulte du souhait de *travailler ensemble*, solidairement et sur base d'un partage des responsabilités. Le voisinage solidaire y joue un rôle important.

Dans une coopérative d'habitation, les coopérateurs jouent un double rôle de propriétaire et de locataire. En effet, le membre d'une coopérative d'habitation est d'un côté locataire de son logement. De l'autre, en achetant des parts à l'entrée dans la coopérative, il devient également propriétaire. Cependant, « il n'est jamais propriétaire de son logement, mais d'une partie d'un projet collectif »<sup>12</sup>.

### Les valeurs coopératives



## 2.2. Principes coopératifs

Selon l'ACI, une coopérative applique les principes coopératifs suivants afin de mieux mettre en pratique les valeurs inscrites dans ses statuts.

### Déclaration de l'Alliance coopérative internationale sur l'identité des coopératives

Premier principe	Adhésion volontaire et ouverte
Deuxième principe	Fonctionnement démocratique
Troisième principe	Participation économique des membres
Quatrième principe	Autonomie et indépendance d'une coopérative
Cinquième principe	Formation et information des coopérateurs
Sixième principe	Coopération entre les coopératives
Septième principe	Engagement envers la communauté

### 2.2.1. Adhésion volontaire et ouverte

Toute personne ayant besoin des services de la coopérative et qui accepte d'assumer les responsabilités de coopérateur peut en principe y adhérer.

Il est évident qu'une coopérative ne peut accepter toutes les personnes qui présentent une demande d'adhésion. Pour les coopératives d'habitation, son offre est limitée par son nombre de logements à moins qu'on veuille simplement investir son argent dans une coopérative. C'est pourquoi une coopérative d'habitation comporte parfois deux types de coopérateurs, les coopérateurs résidents et les coopérateurs investisseurs.



Genowo eG – Genossenschaft für Wohnprojekte : **Informationsblatt für Neumitglieder.**  
[www.genowo.de/fileadmin/data/pdfs/genowo\\_eG\\_Informationen-fuer-Neumitglieder\\_2012.pdf](http://www.genowo.de/fileadmin/data/pdfs/genowo_eG_Informationen-fuer-Neumitglieder_2012.pdf)

Genowo eG – Genossenschaft für Wohnprojekte : **Informationsblatt für investierende Mitglieder.**  
[www.genowo.de/fileadmin/data/pdfs/Informationsblatt\\_fuer\\_investierende\\_Mitglieder.pdf](http://www.genowo.de/fileadmin/data/pdfs/Informationsblatt_fuer_investierende_Mitglieder.pdf)

## 2.2.2. Fonctionnement démocratique

Les coopératives sont constituées par leurs membres et elles sont contrôlées par eux dans le cadre de décisions prises en assemblée générale. Chaque coopérateur a le droit de vote sauf si des dispositions spécifiques contraires existent dans les statuts. Pour les coopératives d'habitation, il faut p.ex. éviter que les coopérateurs qui ne résident pas dans les immeubles de la coopérative puissent imposer leurs décisions aux coopérateurs résidents. Les coopérateurs reçoivent l'information nécessaire afin de prendre de bonnes décisions et de pouvoir participer à la vie de la coopérative, notamment par l'intermédiaire du conseil d'administration de la coopérative. La démocratie est le fondement d'une coopérative.

La mise en place d'une démocratie n'est pas toujours évidente. La gouvernance de la coopérative y joue un rôle important. Ce rôle, qui revient au conseil d'administration, consiste donc à s'assurer que tous les coopérateurs sont en mesure de prendre les décisions qui leur reviennent de par les statuts et qu'ils se sentent vraiment impliqués dans la coopérative.

Pour cela, le conseil d'administration doit travailler de manière transparente, se sentir redevable envers tous les membres de la coopérative et répondre à leurs besoins.

Il est important de préciser que les décisions du conseil ne peuvent pas être directement renversées par les coopérateurs lorsqu'ils ne sont pas d'accord. Les administrateurs ont une responsabilité légale envers la coopérative et ils doivent être libres de prendre des décisions en rapport avec leurs tâches et responsabilités, fixées en assemblée générale. Ainsi, le mécontentement des coopérateurs ne peut s'exprimer que lors de la prochaine assemblée générale (changement des statuts ou du règlement interne, élection d'un nouveau conseil d'administration...).

Pour les décisions à prendre par les coopérateurs en assemblée générale, le conseil doit s'assurer qu'ils puissent faire leur devoir démocratique de façon appropriée et notamment par l'accès à une information appropriée. Les administrateurs en place doivent gouverner avec prévoyance et s'assurer que les administrateurs de demain seront capables d'assumer leur rôle de gouvernance.

Il est important d'offrir des possibilités de formation aux coopérateurs intéressés et non seulement aux coopérateurs en poste au conseil. Un aspect très important d'une bonne gestion est donc la planification de la relève.

### 2.2.3. Participation économique des coopérateurs

Les coopérateurs contribuent financièrement à la coopérative et partagent les avantages de l'adhésion. Aux coopérateurs investisseurs, la coopérative peut offrir le paiement d'un intérêt sur le capital investi. Les coopérateurs résidents disposent de logements adaptés en contrepartie d'un loyer financièrement intéressant. L'argent perçu sous forme de loyer ou de charges est utilisé seulement pour la gestion adéquate de la coopérative. Des bénéfices éventuels sont en général réinvestis dans la coopérative pour constituer des réserves ou réduire le loyer au profit des coopérateurs résidents.

Une bonne gestion de la coopérative fournit donc des avantages à chaque coopérateur.

C'est le conseil d'administration qui est entièrement responsable de cette gestion quotidienne et prévoyante. Il est contrôlé en cela par le conseil de surveillance (commissaires ou réviseurs d'entreprise agréés) qui peut s'assurer le concours d'un expert-comptable dans cette tâche.

### 2.2.4. Autonomie et indépendance d'une coopérative

Une coopérative d'habitation est une entreprise commerciale indépendante et doit respecter les lois qui s'appliquent à elle<sup>13</sup>. Dans ce cadre légal, les coopérateurs sont libres de fixer les objectifs et le fonctionnement de leur coopérative.

**13** Loi de 1915 sur les sociétés commerciales et Arrêté grand-ducal du 30 août 1918 portant règlement sur le contrôle des sociétés coopératives.

### 2.2.5. Formation et information des coopérateurs

Afin que chacun puisse participer pleinement à la vie de la coopérative des formations doivent être proposées aux coopérateurs, administrateurs et employés.

Le fonctionnement d'une coopérative d'habitation est complexe – de ce fait, la formation est très importante pour les coopératives. Il faut encourager les coopérateurs à approfondir leurs connaissances quant au fonctionnement de leur coopérative et de leur rôle dans celle-ci.



Profitez de l'expérience de coopératives à l'étranger ! Il existe des projets à visiter pas loin dans la Grande Région. Veuillez consulter la carte à la fin du guide !



**Weiterbildung für den gemeinnützigen Wohnungsbau.**  
[www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/weiterbildung.html](http://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/weiterbildung.html)

**Bildungsträger für Wohnprojekte in Deutschland.**  
[www.wohnprojekte-portal.de/fortbildung.html](http://www.wohnprojekte-portal.de/fortbildung.html)

## Le congé individuel de formation.

[www.lllc.lu/fr/aides-financieres/le-conge-individuel-de-formation-acces-individuel](http://www.lllc.lu/fr/aides-financieres/le-conge-individuel-de-formation-acces-individuel)

La formation doit faire partie du budget de la coopérative. Une participation plus efficace au sein de la coopérative et l'acquisition de compétences des coopérateurs en seront le résultat.

### 2.2.6. Coopération entre coopératives

14 Voir p.ex. en Suisse : [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

En se regroupant en fédération<sup>14</sup>, les coopératives d'habitation deviennent plus fortes, car les coopératives d'habitation peuvent alors avoir recours aux services d'autres coopératives pour répondre à leurs besoins, peuvent donc s'entraider, mais aussi se protéger mutuellement, ce qui facilite une meilleure gouvernance. Des fédérations de coopératives peuvent finalement mieux défendre leurs intérêts, et par là, ceux de leurs coopérateurs.

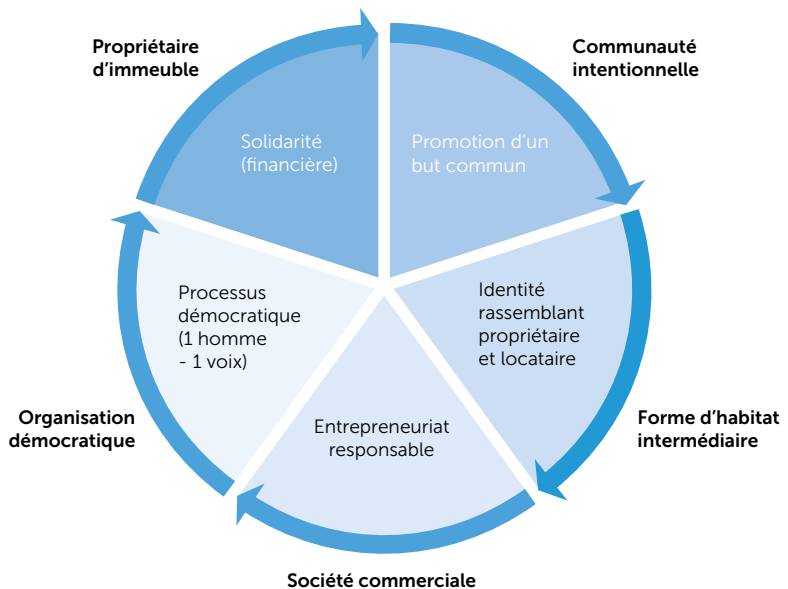


Contactez des fédérations étrangères ou internationales pour trouver un allié lors des premiers pas ! Une liste se trouve à la fin du guide.

### 2.2.7. Engagement envers la communauté

La coopérative contribue au développement durable en interne et dans son environnement.

#### La coopérative autour de ses valeurs







Fédération de l'habitation coopérative du Canada (2011) :

## **Bien appliquer nos principes coopératifs. La bonne gouvernance et les principes coopératifs internationaux.**

[www.chfcanada.coop/fra/pdf/ResourceDocs/GettingPrinciplesRight.pdf](http://www.chfcanada.coop/fra/pdf/ResourceDocs/GettingPrinciplesRight.pdf)

### **2.3. La loi**

Au Luxembourg les coopératives sont réglementées par la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales – telle qu'elle a été modifiée par la suite – et l'arrêté grand-ducal du 30 août 1918 portant règlement sur le contrôle des sociétés coopératives.

Les deux textes sont reproduits dans les annexes de ce guide.

Pour être complet, il faut mentionner la récente loi du 10 mars 2014 sur la société coopérative européenne<sup>15</sup> ; modifiant la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales en vue de mettre en œuvre le règlement (CE) no 1435/2003 du Conseil du 22 juillet 2003 relatif au statut de la société coopérative européenne (SEC)<sup>16</sup>. Ce statut spécifique vise une meilleure collaboration transfrontalière. Ainsi, elle pourrait se révéler intéressante p.ex. pour réunir différents groupes dans au moins deux pays de la communauté afin de profiter du poids réuni pour négocier des contrats de construction. Selon David Hiez, la SEC est plus respectueuse des standards coopératifs internationaux, tandis que la loi luxembourgeoise s'avère très libérale – ce qui permet une grande liberté statutaire<sup>17</sup>.

**15** Loi du 10 mars 2014 modifiant la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales en vue de mettre en œuvre le règlement (CE) no 1435/2003 du Conseil du 22 juillet 2003 relatif au statut de la société coopérative européenne (SEC). [www.legilux.public.lu/leg/a/archives/2014/0039/a039.pdf#page=2](http://www.legilux.public.lu/leg/a/archives/2014/0039/a039.pdf#page=2)

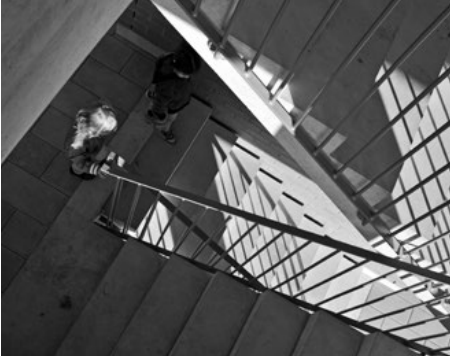
**16** Règlement (CE) No 1435/2003 du Conseil du 22 juillet 2003 relatif au statut de la société coopérative européenne (SEC). Publié au JO, le 18.8.2003. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CLEX:32003R1435&from=FR>

**17** David Hiez (2009) : Les coopératives luxembourgeoises : l'exemple d'un système libéral. In : David Hiez et all., Droit comparé des coopératives européennes. Editions Larcier, Bruxelles.

In buona compagnia : une coopérative d'habitation pour les 55+

© www.inbuonacompania.ch / Foto : Ralf Feiner





© Kraftwerk1 / Katrin Simonett



# Devenir coopérateur

## 3. Créer une coopérative

- 3.1. Former un groupe
- 3.2. L'établissement des statuts
- 3.3. Volet financier
- 3.4. Démarches légales
  - 3.4.1. L'inscription auprès du RCS
  - 3.4.2. Dépôt auprès du RCS et publication au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations
  - 3.4.3. Les différents dépôts à réaliser



Dans une coopérative, on décide ensemble.

# CRÉER UNE COOPÉRATIVE

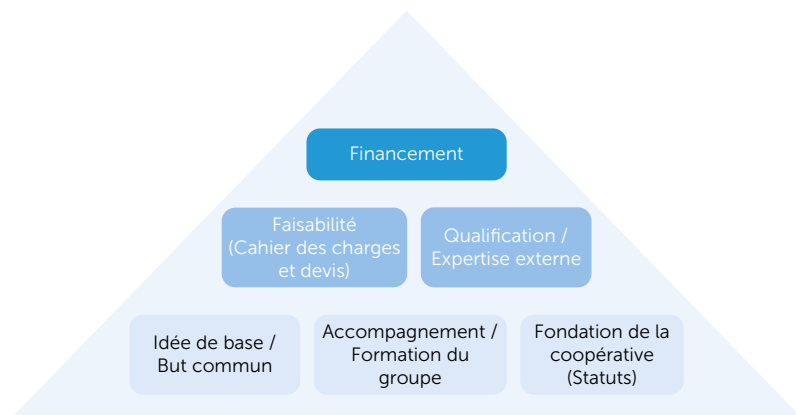
*« Le plus grand arbre est né d'une graine menue ; une tour de neuf étages est partie d'une poignée de terre. »*

LAO-TSEU

La création d'une coopérative et le projet de construction sont deux processus entrelacés. Ils sont présentés ici séparément, mais le lecteur se rendra vite compte que cette forme de présentation simplifie une réalité bien complexe et les futurs coopérateurs sont amenés à avancer dans les deux processus en parallèle.

En ce qui concerne la coopérative, sa création se réalise en plusieurs étapes : il faut d'abord réunir un groupe de personnes partageant les mêmes besoins et aspirations. Ce groupe de personnes doit ensuite préciser son projet commun dans des réunions plénières et groupes de travail, puis élaborer les statuts et le règlement interne de leur future coopérative en conséquence. Au cours de ce processus une première majorité se crée et force la minorité résiduelle à s'adapter ou à quitter le projet. A partir du moment où le groupe a atteint une certaine homogénéité, il y a lieu d'établir un plan d'affaires couvrant surtout le volet financier de l'entreprise. Finalement, différentes démarches administratives et juridiques deviennent nécessaires pour constituer officiellement la coopérative.

## Les éléments-clés de la coopérative



### 3.1. Former un groupe

**18** Selon Peter Kappenstein, Büro für Sozialplanung, Trier.

Entre 15 et 20 parties sont requises pour fonder une coopérative d'habitation viable. L'expérience montre qu'avec un nombre plus petit, des départs groupés de plusieurs partis peuvent mettre en péril les états financiers de la coopérative<sup>18</sup>. La coopérative est un moyen associatif et économique de choix pour arriver en commun à un objectif déterminé qui, dans ce cas-ci, est la construction d'un ensemble résidentiel, voire l'achat et la rénovation d'un immeuble, et par la suite la location de ces logements aux coopérateurs ainsi que l'organisation de la vie en commun selon des principes choisis librement.

Chaque groupe qui veut donc se constituer en coopérative d'habitation doit définir pour soi les objectifs généraux et spécifiques nécessaires pour donner corps à son entreprise, ainsi que les valeurs et principes qui la portent. Il faut aussi définir qui peut faire partie du groupe. Est-ce qu'on vise un projet intergénérationnel ou veut-on se retrouver entre personnes d'un même âge (jeunes couples, personnes 60+) ? Veut-on aligner son style de vie sur les principes du développement durable (réduction de CO<sub>2</sub>, jardin commun, système de carsharing...) ou développer de manière conséquente la vie sociale au sein de la coopérative (faire de la musique ensemble, ateliers, jeux de société, sport, barbecues...)?

C'est l'idée de base qui se développe en projet commun au fil de l'aventure. C'est la partie la plus importante qu'il faut travailler dès le départ. La coopérative n'est que la forme juridique qui permet de faire développer cette idée. Il faut donc vérifier que la coopérative

est en effet le moyen le plus approprié pour faire vivre l'idée et il ne faut pas perdre de vue qu'il ne suffit pas de créer une coopérative pour garantir le bon développement. Au fil du guide, le développement collectif du projet sera éclairé à partir de différentes perspectives.



Faites de la pub pour votre idée ! Parlez-en autour de vous, créer un flyer, utilisez les médias pour y rendre attentif afin d'attirer des personnes intéressées, susceptibles de former un groupe équilibré !



Redémarrer la Suisse. Verein Neustart Schweiz (2014) : **Développez des voisinages.** Zürich. [www.neustartschweiz.ch/userfiles/file/Unterlagen/NCH\\_voisinages\\_web.pdf](http://www.neustartschweiz.ch/userfiles/file/Unterlagen/NCH_voisinages_web.pdf)

P.M. (2012) : **Redémarrer la Suisse pour aller de l'avant.** Torticolis et frères, La Chaux-de-Fonds, 2012. [www.neustartschweiz.ch/userfiles/file/Unterlagen/redmarrer\\_la\\_suisse.pdf](http://www.neustartschweiz.ch/userfiles/file/Unterlagen/redmarrer_la_suisse.pdf)

© Kraftwerk1 / Katrin Simonett



© Kraftwerk1



## 3.2. Réfléchir à la forme juridique

La loi permet de se constituer en société coopérative traditionnelle ou en société coopérative organisée comme une société anonyme.

En ce qui concerne une coopérative traditionnelle, les futurs coopérateurs résidents réunissent le capital de la société en acquérant des parts sociales, analogues à un titre de propriété et dont le nombre est fonction de la taille (donc du coût) de leur logement futur. Dans ce cas tous les coopérateurs sont des coopérateurs résidents.

Suivant le principe « un coopérateur, une voix », le fonctionnement de la coopérative est démocratique à la base. L'assemblée générale, c.à.d. l'ensemble des coopérateurs, a autorité sur la coopérative, en particulier par le vote des statuts et l'élection du conseil d'administration. Ainsi, la coopérative traditionnelle fournit un contexte qui permet à chaque coopérateur de participer à l'élaboration et l'évolution de son propre cadre de vie.

Pendant, une coopérative peut vouloir émettre un deuxième type de parts pour les gens qui veulent placer leur argent en coopérative, mais ne pas y habiter. Ces parts ne donnent pas droit au vote en assemblée générale, mais la coopérative paie des intérêts sur le capital reçu. Placer son argent dans une coopérative peut répondre à différentes motivations. On peut soutenir ainsi un membre de la famille ou des amis tout en gagnant un peu d'argent ou simplement soutenir une certaine philosophie de vie commune. Puis, les intérêts donnés par une coopérative sont en général légèrement plus favorables que ceux accordés par les banques.

Si la coopérative suit cette voie, elle doit se constituer en société coopérative organisée comme une société anonyme. La loi ne parle plus de parts à ce moment, mais d'actions<sup>19</sup>. L'exemple de statuts type que nous annexons à ce guide s'aligne sur ce dernier cas. Ces statuts sont à adapter par chaque groupe selon les objectifs qu'il se donne.

**19** Art. 137-2. de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales.

## 3.3. L'établissement des statuts

Une coopérative doit établir des statuts. Il s'agit d'un ensemble d'articles qui régissent le fonctionnement de la société.



Ce document doit déterminer, à peine de nullité, les points suivants<sup>20</sup> :

**20** Art. 115 de la loi du 10 août 1915 (cf. texte dans les annexes de ce guide).

- › la dénomination de la société, son siège ;
- › l'objet de la société ;
- › la désignation précise des associés ;
- › la manière dont le fonds social est ou sera ultérieurement formé, et son minimum de souscription immédiate.

Les statuts indiqueront en outre<sup>21</sup> :

**21** Art. 116 de la loi du 10 août 1915 (cf. texte dans les annexes de ce guide).

- › la durée de la société qui peut être limitée ou illimitée ;
- › les conditions d'admission, de démission et d'exclusion des associés et les conditions de retrait de versements ;
- › comment et par qui les affaires sociales seront administrées et contrôlées et, s'il y a lieu, le mode de nomination et de révocation des gérants, des administrateurs, des commissaires ou réviseurs d'entreprises agréés, l'étendue de leur pouvoir et la durée de leur mandat ;
- › les pouvoirs de l'assemblée générale, les droits y conférés aux associés, le mode de convocation ;
- › la majorité requise pour la validité des délibérations, le mode de votation ;
- › la répartition des bénéfices et des pertes ;
- › l'étendue de la responsabilité des associés, s'ils sont tenus des engagements de la société solidairement ou divisément, sur tout leur patrimoine ou jusqu'à concurrence d'une somme déterminée seulement.

Un exemple de statuts type se trouve dans les annexes de ce guide. Chaque groupe doit les adapter en fonction de ses propres priorités. L'idée de base doit avoir mûri et mené vers un projet commun qui est transposé dans une structure : les statuts de la coopérative définissent le but et le fonctionnement et par là protègent ses membres.

### 3.4. Le volet financier

Par l'achat de parts, on devient coopérateur et donc copropriétaire de la coopérative. En même temps, le capital de départ de l'entreprise coopérative est constitué. En percevant une indemnité d'entrée, la coopérative se dote d'une recette supplémentaire. En offrant à des investisseurs la possibilité de placer du capital par l'achat de parts qui donnent droit à recevoir des intérêts, mais qui ne donnent pas droit au vote à l'assemblée générale, la coopérative

dispose d'une 3<sup>e</sup> source de capital. Un prêt à long terme peut alors compléter les besoins en argent de la coopérative.

Nous traiterons la planification financière d'un projet de construction ultérieurement (chapitre 4.4.). En ce qui concerne la gestion financière de la coopérative en tant que telle, voyons du côté « recettes » et du côté « dépenses ». Ce sont les loyers qui constituent la recette principale d'une coopérative d'habitation. S'y ajoutent les avances sur charges locatives perçues mensuellement. La vente de parts peut constituer aussi de temps en temps une recette. Comme dépenses, il faut prévoir :

- › le rachat de parts ;
- › les mensualités du prêt ;
- › les intérêts sur les parts C<sup>22</sup> ;
- › des salaires et dédommagements éventuels ;
- › l'achat de prestations de service, notamment la révision des comptes par un comptable professionnel ;
- › l'entretien des immeubles, les réparations et les charges du côté propriétaire (assurances...);
- › les charges locatives (énergie, eau, taxes communales...);
- › un impôt d'environ 30% sur le bénéfice ;
- › la formation des coopérateurs.

**22** Cf. statuts en annexe :

Il y a trois types de parts :

A = celles émises pour les personnes morales (institutions) qui aident à fonder la coopérative, B = celles vendues aux coopérateurs résidents et C = celles achetées par des coopérateurs qui veulent uniquement placer de l'argent, percevoir des intérêts et soutenir ainsi la coopérative.



Chaque coopérative doit faire le calcul de ces recettes et dépenses pour le projet visé sans oublier de prendre en compte des amortissements et la constitution de réserves (cf. exemple chapitre 4.4.). Ficelez votre plan d'affaire ! En démontrant la faisabilité du projet, il constitue un atout, sinon une nécessité pour obtenir un prêt.



[www.guichet.public.lu/entreprises/fr/creation-developpement/projet-creation/definition/business-plan/index.html](http://www.guichet.public.lu/entreprises/fr/creation-developpement/projet-creation/definition/business-plan/index.html)

[www.guichet.public.lu/entreprises/fr/creation-developpement/forme-juridique/societe-capitaux/sc/index.html](http://www.guichet.public.lu/entreprises/fr/creation-developpement/forme-juridique/societe-capitaux/sc/index.html)

**1,2,3 Go social. Coaching.**

[www.123gosocial.lu](http://www.123gosocial.lu)

## 3.5. Démarches légales

Une société coopérative se compose de coopérateurs dont le nombre ou les apports sont variables et dont les parts sont incessibles à des tiers. Cette société peut également être organisée comme une société anonyme. Elle est soumise aux dispositions relatives à la société anonyme, sauf pour les adaptations spécifiques concernant la société coopérative.

Il existe différentes obligations :

- › l'obligation d'inscription sur base d'un formulaire auprès du Registre de Commerce et des Sociétés (RCS),
- › l'obligation de dépôt des statuts et
- › l'obligation de publication des statuts au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations.

Les documents cités sont à déposer en double exemplaire. Les formulaires sont disponibles sur le site du RCS : [www.rcsl.lu](http://www.rcsl.lu).

### 3.5.1 L'inscription auprès du RCS

L'inscription de certaines informations requises par la loi se fait sur base du formulaire de réquisition. S'agissant des sociétés coopératives (SOCOOP) ou sociétés coopératives organisées comme des sociétés anonymes (SOCOOP SA), le formulaire d'immatriculation, de modification, de changement de forme juridique et de radiation à utiliser, a pour intitulé général : « société commerciale – association d'assurances mutuelles ».

Le formulaire doit être déposé auprès du RCS dans le cadre de l'immatriculation de la SOCOOP ou de la SOCOOP SA et dès qu'une des informations déjà inscrit auprès du RCS est à modifier.

### 3.5.2. Dépôt auprès du RCS et publication au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations

Le dépôt consiste à classer dans le dossier de la SOCOOP ou de la SOCOOP SA, tenu par le RCS, les documents dont la loi a prévu le dépôt. Certains documents, énoncés dans la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, doivent faire l'objet d'une publication. Le tableau suivant résume ces obligations.

Documents	à déposer	à publier
le formulaire de réquisition	X	
l'acte constitutif (statuts) de la SOCOOP ou de la SOCOOP SA	X	X
les actes modificatifs des statuts	X	X
les extraits et déclarations prévus à l'article 11bis de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales pour les SOCOOP SA	X	X
le projet de fusion, de scission ou de transfert de patrimoine	X	X
l'extrait des décisions judiciaires, prononçant la dissolution et ordonnant la liquidation judiciaire d'une SOCOOP ou d'une SOCOOP SA	X	X
l'extrait des décisions judiciaires, prononçant la clôture de la liquidation judiciaire d'une SOCOOP ou d'une SOCOOP SA	X	X
les comptes annuels	X	
les mentions	X	
la mention du dépôt des comptes annuels ou des statuts coordonnés		X

Les documents destinés à la publication doivent être déposés aux fins de publication en double exemplaire (un original et une copie). En effet, l'original sera classé dans le dossier de la SOCOOP ou de la SOCOOP SA et la copie sera remise au client comme récépissé de dépôt. Le RCS transmettra une copie électronique du document au Service Central de Législation afin que celui-ci puisse être publié au Mémorial, Recueil des Sociétés et Associations.

Il en va de même pour le formulaire de réquisition (présenté seul ou accompagné d'un document destiné à la publication) et les documents faisant l'objet d'un simple dépôt (sans publication). Les documents à déposer et/ou à publier doivent respecter une certaine forme :

- L'acte constitutif doit être passé par-devant notaire ou sous seing privé. Il est publié en intégralité.
- L'acte modificatif des statuts consiste en la modification d'un ou de plusieurs articles des statuts. Il doit être passé par-devant notaire ou sous seing privé et publié en intégralité comme l'acte constitutif.
- L'acte non modificatif des statuts porte sur des informations qui ne sont pas contenues dans les statuts. S'agissant de modifica-

tions non statutaires, le principe en la matière est le suivant : ne sont déposées et/ou publiées que les informations dont la loi prévoit le dépôt et/ou la publication.

- › Les comptes annuels sont déposés annuellement en intégralité auprès du RCS. Une mention de leur dépôt est publiée.
- › Les statuts coordonnés peuvent être déposés au RCS. Une mention de leur dépôt est publiée.

### **3.5.3. Les différents dépôts à réaliser**

L'immatriculation nécessite le dépôt du formulaire de réquisition et de l'acte constitutif.

Les modifications des données inscrites auprès du RCS nécessitent aussi un dépôt. Lorsque la modification ne concerne pas les statuts, il convient de vérifier si une base légale prescrit le dépôt et/ou la publication et, le cas échéant, la forme que doit revêtir ledit document. Dans le cas où la modification concerne les statuts (ex : changement de dénomination), le formulaire de modification et l'acte portant modification des statuts doivent être déposés.

Le changement de forme juridique nécessite le dépôt de l'acte portant modification des statuts et du formulaire de changement de forme juridique.

La radiation de la SOCOOP ou de la SOCOOP SA nécessite le dépôt du formulaire de radiation. Un document destiné à la publication actant la fin de la société ou son transfert de siège social vers l'étranger doit être joint au dépôt.

Les modifications des statuts sans modifications des données inscrites auprès du RCS nécessitent seulement le dépôt de l'acte modifiant les statuts aux fins de publication. L'information modifiée n'est pas à inscrire auprès du RCS et le formulaire de réquisition ne doit pas être joint au dépôt.

Les statuts coordonnés de la société peuvent être déposés auprès du RCS, dès qu'une modification statutaire a été actée. Le cas échéant, une mention de leur dépôt est publiée. Les comptes annuels sont déposés annuellement en intégralité auprès du RCS. Une mention de leur dépôt est publiée.

Ci-dessous une liste comportant d'autres dépôts prescrits par la loi et ne nécessitant pas le dépôt d'un formulaire de modification :

- › Le projet de fusion, de scission ou de transfert de patrimoine doit être déposé et publié en intégralité.
- › L'extrait de la décision d'ouverture ou de clôture de la liquidation judiciaire. Le formulaire de radiation n'est pas à joindre si le jugement a d'ores et déjà été transmis par le greffe du tribunal au RCS.
- › La liste des signatures autorisées. Il est possible de déposer cette liste et éventuellement de la publier. Le cas échéant, une mention du dépôt est à publier.
- › Le dépôt de la liste des associés (Cette liste doit être déposée tous les 6 mois).
- › Le dépôt par les gérants d'une SOCOOP de l'extrait de l'acte constatant leur nomination et leur pouvoir.

# Devenir maître d'ouvrage

## 4. Conduire un projet de construction

- 4.1. Le rôle de l'architecte dans le logement coopératif
  - 4.1.1. La particularité du logement coopératif ou de l'habitat participatif
  - 4.1.2. Le choix de l'architecte
  - 4.1.3. Le terrain
  - 4.1.4. Style, typologie, structure
  - 4.1.5. Les unités
  - 4.1.6. Les décisions
  - 4.1.7. La communication
  - 4.1.8. Economies d'échelle
  - 4.1.9. Contrat d'architecte
  - 4.1.10. Contrat d'entreprise
- 4.2. Définition des responsabilités au sein de la coopérative
- 4.3. Le plan de financement
  - 4.3.1. Fonds propres
  - 4.3.2. Prêts bancaires
  - 4.3.3. Aides de l'Etat
- 4.4. L'acquisition du terrain
- 4.5. La construction
  - 4.5.1. Concept et cahier des charges
  - 4.5.2. L'architecte et le maître d'ouvrage
  - 4.5.3. Les différents contrats



© Kraftwerk1



SPLEISS



# CONDUIRE UN PROJET DE **CONSTRUCTION**

*« De tous les actes, le plus complet est celui de construire. »*

PAUL VALÉRY

Lors de la constitution de la coopérative d'habitation, un groupe de fondateurs détermine l'envergure du projet de construction. Ce groupe de travail fixera les grands axes et les objectifs du projet et réfléchira p.ex. sur la possibilité de faire en partie du logement subventionné dit « social ». Il peut faire de la publicité par la suite afin de recruter d'autres coopérateurs. Tout ceci déterminera l'envergure finale du projet de construction, transformée alors en mètres carrés lors de l'établissement du programme servant à concevoir le cahier des charges et par conséquent dans une large mesure le coût du projet. Avant de charger un architecte de la réalisation des plans, il est nécessaire de réfléchir ensemble à ce que l'on veut exactement. Il y a lieu d'élaborer un concept et de formuler les tâches à réaliser selon une certaine chronologie.

## Les phases d'un projet de construction

Phase de conception	<ul style="list-style-type: none"><li>› Collecte d'informations</li><li>› Elaboration d'un concept (objectifs du projet)</li><li>› Elaboration d'un programme (traduction technique des objectifs)</li><li>› Conception d'un cahier des charges par le maître d'ouvrage</li><li>› Plan de financement</li><li>› Choix de l'architecte</li><li>› Recherche d'un terrain</li></ul>
Phase de planification	<ul style="list-style-type: none"><li>› Elaboration de l'avant-projet</li><li>› Elaboration du projet définitif</li><li>› Autorisation de construire</li><li>› Elaboration du projet d'exécution (cahiers des charges, choix des fournisseurs et corps de métiers)</li></ul>
Phase de construction	<ul style="list-style-type: none"><li>› Chantier (assurance, direction, surveillance)</li><li>› Réception</li></ul>

Selon le souhait du maître d'ouvrage, l'architecte peut accomplir différentes missions dans les trois phases, à commencer par une mission préliminaire pour la programmation.



Andreas Büsching & Steffen Keinert (2012) : **Handbuch Baugemeinschaften. Der Wegweiser in das Zuhause der Zukunft.** Blottner Verlag, Taunusstein (D).  
Susanne Krosse (2009) : *Strategiehandbuch. Projektentwicklung für gemeinschaftliche Wohnprojekte.* Abschlussbericht. Fraunhofer IRB Verlag.

### Démarches administratives relatives à la construction.

[www.guichet.public.lu/entreprises/fr/urbanisme-environnement/index.html](http://www.guichet.public.lu/entreprises/fr/urbanisme-environnement/index.html)

## 4.1. Le rôle de l'architecte dans le logement coopératif<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Ce point a été rédigé par M. Claude Ballini, architecte ([www.ballinipitt.lu](http://www.ballinipitt.lu)).

### 4.1.1. La particularité du logement coopératif ou de l'habitat participatif

Pour cerner au mieux la particularité du logement coopératif, le développement se fera selon deux axes, dont voici les objectifs :

- › *S'assurer un logement abordable* à des conditions de moindre coût, réduire le loyer aux seules charges de l'utilisateur. Viser la réduction significative du coût de construction, rechercher des opportunités de parcelles de construction à prix abordable.
- › *Adhérer à un projet de logement collectif*, rechercher des éléments communs avec les autres coopérateurs, enrichir la vie sociale avec une communauté de coopérateurs, diversifier les tâches, s'impliquer dans la gestion de son lieu et de son environnement et stimuler l'engagement sur l'aspect durable<sup>24</sup>.

<sup>24</sup> Voir aussi Claude Ballini (2013) : Habitat participatif. Forum N°330, Luxembourg. [www.forum.lu/pdf/artikel/7656\\_330\\_Ballini.pdf](http://www.forum.lu/pdf/artikel/7656_330_Ballini.pdf)

L'adhésion se fera en toute liberté, elle constitue un privilège de l'adhérent et non un droit de communauté intentionnelle. Elle s'appuie sur la motivation et l'engagement des individus. A la création d'une coopérative, les buts doivent être clairement formulés et définis d'une part en ce qui concerne le fonctionnement de la coopérative et d'autre part en ce qui concerne la planification et la construction de logements. Dans la mesure où le projet de construction est étroitement lié à la vie commune qui s'organisera par après, l'architecte pourra jouer le rôle de modérateur pour une formulation durable du projet coopératif.

### 4.1.2. Le choix de l'architecte

Les coopérateurs devront définir dès leur constitution une mission qu'ils veulent confier à l'architecte. Les éléments peuvent être retenus dans un cahier des charges définissant des aspirations, des idées, etc. En deuxième lieu, les missions de l'architecte doivent être définies en consensus.

L'architecte sera la personne de confiance et de référence pour les coopérateurs. L'architecte offre ses services, il conseille et travaille dans l'intérêt des coopérateurs. L'architecte va s'appuyer sur une équipe pluridisciplinaire qui va l'assister pendant la phase contractuelle.



Choisissez un architecte à votre image ! Pour ce faire, profitez des publications de l'OAI, organisez des visites sur des projets en chantier et terminés, parlez à des clients antérieurs, comparez... organisez un concours. Ceci vaut aussi pour l'entreprise générale si vous optez pour cette forme de réalisation. Si vous entendez conférer une mission de surveillance des travaux à votre architecte, il est préférable qu'il ne soit pas installé trop loin du chantier.



© Kraftwerk1 / Katrin Simonett



**Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils (OAI) :** [www.oai.lu](http://www.oai.lu)

**Oekozerter :** [www.mouvement.oeko.lu/oekozerter\\_Bauberatung.158-3.html](http://www.mouvement.oeko.lu/oekozerter_Bauberatung.158-3.html)

**Union Luxembourgeoise des Consommateurs (ULC) :** [www.ulc.lu](http://www.ulc.lu)

### 4.1.3. Le terrain

L'élément clé de la constitution de la coopérative est évidemment le repérage de terrains rejoignant les besoins des coopérants. L'architecte peut dès ce moment être impliqué dans le processus. Il pourra valider la faisabilité, vérifier les spécificités urbanistiques, contextuelles, dimensionnelles et réglementaires. La recherche et le repérage de parcelles potentielles demande une implication intense. Ainsi, chaque coopérateur est invité à contribuer directement à la recherche.

Sur base du terrain potentiel retenu, l'architecte développera les premiers concepts architecturaux, il va vérifier le potentiel du terrain, établir une étude de faisabilité. Cette étude préliminaire servira de base pour la négociation du prix du terrain et va définir l'incidence foncière sur le projet définitif.



Renseignez-vous sur les plans d'aménagement général des communes qui vous conviendraient et sur les endroits où des projets d'envergure sont prévus par le plan sectoriel logement (projet de règlement grand-ducal en août 2014) !

#### 4.1.4. Style, typologie, structure

Le processus sera structuré en premier lieu sur l'évaluation des agencements programmatiques et fonctionnels.

Avant de traiter des questions de style, les coopérants ensemble avec l'architecte devront se pencher sur les différentes typologies, de circulation et de structure. S'agit-il d'un projet de logement collectif, de maisons en bandes ou mitoyennes, d'un îlot urbain ou d'un ensemble de maisons de ville? Quelles sont les autres fonctions recherchées en mode collectif, quelle activité économique peut y être reliée, quelle est la flexibilité de transformation dans le temps?

En plus de la définition programmatique « classique », le processus va prévoir une formulation des éléments collectifs. Chaque coopérateur aura l'opportunité d'intervenir dans le processus de construction d'habitat coopératif et pourra exprimer ses propres besoins. A l'architecte reviendra la tâche de trouver le dénominateur commun des différentes exigences. Il proposera des agencements spatiaux économes et fonctionnels. Il s'agira de négocier différents programmes. Par exemple localiser les salles de bain et cuisine de façon à concevoir le projet de la manière la plus économe.



© Kraftwerk1 / Katrin Simonett

#### 4.1.5. Les unités

La structure du bâtiment est alors mise en place et approuvée. Après la répartition définitive des unités selon une procédure fixée par le règlement interne de la coopérative, les coopérateurs vont se pencher sur la définition de leurs unités individuelles.

A ce stade, l'architecte et les coopérateurs se réunissent dans des réunions individuelles. Cette étape sert à articuler les besoins, à définir la forme. L'implication de chaque coopérateur est requise car, il s'agira de définir son futur environnement. Le temps nécessaire doit être prévu, car la démarche est décisive. Des modifications ultérieures dans le processus de construction doivent être enrayées, car elles constituent un risque de surcoût, souvent non contrôlable.

Le temps doit être modulé individuellement selon les aptitudes décisionnelles des différents coopérateurs.

#### 4.1.6. Les décisions



Jürgen Sattmann und Christoph Kothbauer (Hrsg., 2005) : **Wie man aus Streithähnen Gewinner macht. Immobilien- und Baume-diation für Praktiker.** Akademie der Immobilienmediatoren.

La coopération ou la mise en commun d'intérêts peut devenir conflictuelle à un certain stade. Tous les coopérateurs qui participent à la construction doivent avoir une attitude conciliante. Le cadre de réalisation ainsi que le cadre financier doivent être figés assez rapidement. Mandaté par le conseil d'administration, l'architecte pourra assurer le rôle de conciliateur, de médiateur dans des cas de divergences et de litige.

#### 4.1.7. La communication

L'architecte assure la gestion en organisant les réunions de coordination adaptées aux besoins du projet. Il formulera les éléments contradictoires et arrêtera les décisions prises par les coopérateurs. Il veille à la transmission aisée de l'information et des éléments documentaires. A cette fin, l'architecte mettra en place des outils informatiques performants tels qu'une plate-forme de gestion de projet.

#### 4.1.8. Economies d'échelle

Un des buts de construire en coopérative est de réaliser des économies d'échelle en standardisant certains aspects de la construction et en négociant les prix. Les coopérateurs peuvent choisir et définir, l'architecte apporte ses compétences et cherche un moyen de rationaliser ces exigences.

L'architecte établit un devis et un budget qui sera contrôlé en permanence et documenté par un strict suivi financier. Le coût du projet de construction est entièrement supporté par la coopérative.



© Kraftwerk1

Même pour des coopératives expérimentées, tout un projet reste un défi.

#### 4.1.9. Contrat d'architecte

Le contrat d'architecte est conclu entre coopérative et architecte. Différentes approches sont possibles :

- › *La coopérative gère les contrats avec les corps de métiers.* L'architecte assure le suivi financier, contrôle et approuve les factures. La coopérative paie les entreprises et est responsable pour assurer le volet financier et contractuel. La coopérative garde les liens contractuels avec le ou les corps de métiers.
- › *Le contrat d'architecte-bâtitseur.* L'architecte assure entièrement la gestion financière et contractuelle. La coopérative a un seul point de contact à gérer pour tout le projet, l'architecte. De son côté, l'architecte doit s'assurer contre les dépassements de budget. Les extensions de missions ont une répercussion sur le taux de rémunération.

Dans la formule architecte-bâtitseur cette convention contient une mission supplémentaire : la coopérative donne à l'architecte le mandat d'agir en son nom. L'architecte assure à lui seul la direction globale du chantier en ayant autorité directe sur les entreprises : la qualité technique, les délais et les aspects financiers. La coopérative profitera de la réduction en cas de réalisation inférieur au montant budgétisé.



OAI : **Contrat d'architecte – modèle-type.**  
[www.oai.lu/files/contrat/secteur\\_prive/  
OAI\\_03.2013\\_CTA\\_PRIVÉ\\_BASE.pdf](http://www.oai.lu/files/contrat/secteur_prive/OAI_03.2013_CTA_PRIVÉ_BASE.pdf)

ULC : **Droit de la construction.**  
[www.ulc.lu/Uploads/Publications/  
Doc/294\\_2\\_502805\\_ulc\\_droit\\_  
construction\\_dt.pdf](http://www.ulc.lu/Uploads/Publications/Doc/294_2_502805_ulc_droit_construction_dt.pdf)

#### 4.1.10. Contrat d'entreprise

Deux formules de contrat d'entreprise sont possibles :

- › entreprise générale,
- › corps de métiers séparés.

Dans le cas de figure d'une entreprise générale, il existe seulement un contrat entre la coopérative et le constructeur. L'entreprise va soit assurer le prix sous forme forfaitaire soit à livre ouvert sur base de prix unitaires. Le choix d'une offre forfaitaire doit seulement se faire sur base d'un projet planifié dans le moindre détail. La moindre variation ou modification risque d'entraîner des surcoûts.

Une autre approche est de charger plusieurs corps de métiers en cours de route pour exécuter les travaux. Ici des modifications peuvent être prises plus aisément pendant la phase de construction. Il va de soi que la coordination sera plus complexe et un suivi financier strict doit accompagner les travaux.



© Kraftwerk1



## 4.2. Définition des responsabilités en relation avec le projet de construction

En concrétisant leur projet de construction, les coopérateurs deviennent maîtres d'ouvrage et doivent assurer les missions suivantes :

- › l'analyse de la demande, la définition du besoin et la programmation,
- › le montage financier de l'opération,
- › la prise en compte du développement durable dans l'élaboration et la mise en œuvre du projet,
- › le pilotage technique et administratif permanent de l'opération dans les relations avec les interlocuteurs institutionnels, les opérateurs et les membres de la coopérative,
- › l'organisation des acteurs du projet,
- › la commande des prestations,
- › le contrôle continu du respect des objectifs,
- › la préparation de l'exploitation de l'ouvrage.<sup>25</sup>

En tant que maître d'ouvrage, la coopérative porte la responsabilité pour le projet de construction. Le conseil d'administration signe tous les contrats relatifs au projet de construction. Il est conseillé de nommer un petit groupe de responsables de projet pour garantir la maîtrise d'ouvrage, la gestion de projet et une relation permanente avec le chef de projet du côté de la maîtrise d'œuvre (coordination et exécution des travaux). Ce groupe doit collaborer étroitement avec le conseil d'administration.

Il n'est pas rare que les coopérateurs voire le conseil d'administration ne rassemble pas toutes les compétences requises. D'où l'importance de la formation et du recours à des conseillers externes. Une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage est possible.

**25** Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (2012) : Guide des Maîtres d'Ouvrage Publics pour le choix d'un Conducteur d'Opération ou d'un Mandataire. Paris. [www.cnrs.fr/aquitaine/IMG/pdf/Guide\\_commande\\_publique\\_de\\_maitrise\\_d\\_oeuvre\\_13\\_novembre-2012-1.pdf](http://www.cnrs.fr/aquitaine/IMG/pdf/Guide_commande_publique_de_maitrise_d_oeuvre_13_novembre-2012-1.pdf)

Dans le but de structurer et d'assurer le bon déroulement d'un projet, le choix d'une démarche de type « gestion de projet » s'impose. Cette organisation méthodologique est mise en œuvre pour faire en sorte que l'ouvrage réalisé réponde aux attentes du maître d'ouvrage et qu'il soit livré dans les conditions de coût et de délai prévus initialement. Pour ce faire, la conduite de projet a pour objectif d'assurer la coordination des acteurs et des tâches dans un souci d'efficacité et de rentabilité. Le choix d'une méthodologie pour conduire un projet, aussi contraignant peut-il paraître, est un atout permettant à tous les acteurs de projet de mener conjointement une action organisée selon des règles clairement exprimées. Cette méthodologie commune est d'autant plus importante que certains acteurs peuvent changer au cours du projet.



Vous pouvez télécharger des programmes « Projektmanagement » sur internet . Renseignez-vous si les programmes gratuits couvrent vraiment vos besoins. Il faut éviter de devoir changer de programme en cours de route !



## 4.3. Faire émerger le projet commun

### 4.3.1. Le maître d'ouvrage collectif et l'élaboration commune du projet

Si un bon architecte peut a priori être missionné pour les différentes tâches décrites sous 4.1., il faut néanmoins se rendre compte que la réalisation d'une construction pour un maître d'ouvrage collectif est plutôt exceptionnelle au Luxembourg et l'expérience est de ce fait faible, sinon inexistante. Comme le souligne Albrecht Göschel, ceci vaut également pour d'autres pays et d'autres types de conseillers que l'on souhaite missionner et il insiste :

*„Initiativgruppen, die zur Realisierung ihrer Vorstellungen vom Gemeinschaftlichen Wohnen ein eigenes Gebäude erstellen wollen, müssen sich als „kollektiver Bauherr“ verstehen und konstituieren. Da es sich hier um eine echte Innovation handelt, sind auch Beratungen, die diesen Vorgang erleichtern, nicht ohne weiteres verfügbar. Sie müssen im Grunde mit der Aufgabe neu entstehen und entwickelt werden. (...) Der „kollektive Bauherr“ muss nicht nur interne Konflikte überwinden, aus einer Reihe von Einzelinteressen einen gemeinsamen Willen formen, sondern zu einem „Auftraggeber“ werden.“*<sup>26</sup>

Afin de former cette volonté commune, la participation, voire le co-design s'impose. Ce qui paraît en théorie évident l'est beaucoup moins en pratique. Toutefois,

<sup>26</sup> Albrecht Göschel (2010) : Gemeinschaftliches Wohnen. Buchbeitrag zu einer Publikation der Hochschule Fulda zu „Neue Wohnformen“.

**27** Observatoire national des agendas 21 locaux et des pratiques territoriales de développement durable (2012) : Agenda 21 et participation : la voix de tous sur la voie de l'intérêt général. Cahier N°6, Paris.  
[www.caritas.lu/content/download/2120/9259/version/1/file/participation\\_et\\_agenda\\_21-oct2012-observatoire\\_des\\_agendas\\_21\\_locaux.pdf](http://www.caritas.lu/content/download/2120/9259/version/1/file/participation_et_agenda_21-oct2012-observatoire_des_agendas_21_locaux.pdf)

**28** Cf. [www.hda-koeln.de/baugemeinschaften/fragebogen-zusammen-wohnen-unser-leitbild-veronika-chakraverty/#more-966](http://www.hda-koeln.de/baugemeinschaften/fragebogen-zusammen-wohnen-unser-leitbild-veronika-chakraverty/#more-966)

la participation a pu faire son chemin dans le cadre des agendas 21 en faveur du développement durable<sup>27</sup>.

Une grande collecte d'informations ouvre le travail commun. Souvent, on commence par des questionnaires que les futurs coopérateurs remplissent pour signaler leur intérêt. La réponse au questionnaire (voir sous « pour aller plus loin ») permet d'obtenir une vue d'ensemble avec les indices nécessaires pour en extraire la direction dans laquelle le projet peut se développer. Les réponses sont la base pour d'autres discussions et sont partagées avec tous à la fin de l'enquête.<sup>28</sup>

Le fait de pouvoir faire valoir ses idées et ses souhaits quant au logement futur est un des grands avantages de la construction en coopérative, quitte à ce que le nombre de coopérateurs peut être considérable. Cet avantage est en même temps un risque, car il se peut que certaines attentes ne peuvent être retenues : ceci a pour conséquence des frustrations et même des départs. Bien comprendre les raisons des uns et des autres pour s'associer est fondamental pour créer un projet équilibré, s'orientant au plus près des attentes exprimées.

Pour avancer, il ne faut pas toujours tout développer avec tous les coopérateurs. La mise en place de groupes de travail pour des sujets précis est un bon moyen pour développer des connaissances (p.ex. financement, vie commune, énergies renouvelables...). Toutefois, un accord sur les grandes lignes doit être trouvé au préalable (cf. 4.3.2). Les décisions suite aux rapports des groupes de travail sont également à prendre en commun. L'organisation de ces étapes doit être transparente et compréhensible pour tous.

Le co-design ne se limite pas à faire participer une communauté à des moments donnés dans un processus créatif, mais place le futur utilisateur au centre du processus. Le designer n'est plus l'expert qui sait ce dont son client aura besoin, mais un modérateur qui apporte son savoir-faire pour développer un projet. Cette méthode correspond bien aux valeurs coopératives.

## Les 10 principes du co-design<sup>29</sup>

- 1 Tout au long du processus de co-design, attendez-vous à être souvent en dehors de votre zone de confort (comme pour tout le monde dans le projet).
- 2 Acceptez que le co-design soit un voyage, pas un processus ou un résultat définis à l'avance. Le voyage peut être le résultat.
- 3 Le co-design représente un changement réel appartenant à la communauté. Le co-design requiert du temps et des efforts.
- 4 Soyez ouvert d'esprit, permettez à de nouvelles idées d'émerger en ignorant temporairement les contraintes.
- 5 Attendez-vous à des changements dans la perception des individus et de la prestation de services, y compris vous-même.
- 6 Le co-design nécessite un renforcement de la confiance à tous les niveaux pour obtenir le succès.
- 7 Avoir recours à un co-designer indépendant pour faciliter le processus.
- 8 Tous les designers ne s'adaptent pas au co-design.
- 9 Des opinions et des personnes diverses sont essentielles pour un co-design réussi.
- 10 Les processus de co-design sont comme des êtres vivants, ils sont évolutifs. Les responsables doivent maintenir une approche sur le long terme.



Kurt Freisitzer, Robert Koch & Ottokar Uhl (1987) :  
**Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch.**  
Picus-Verlag, Wien.

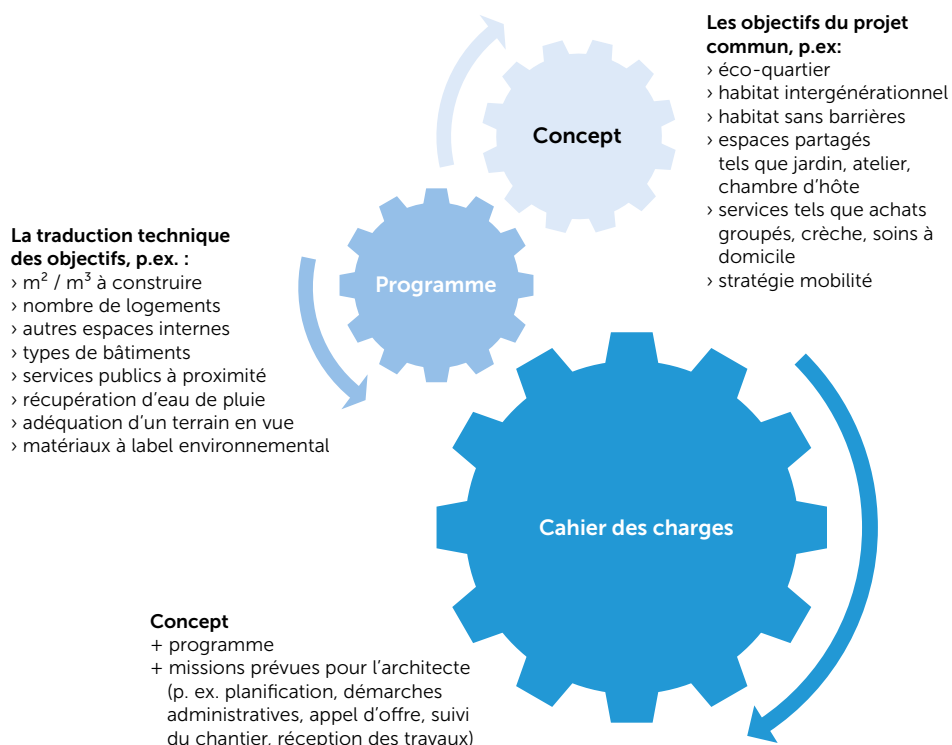
**Partizipation und nachhaltige Entwicklung in Europa.**  
[www.partizipation.at/index.php?home](http://www.partizipation.at/index.php?home)

**Service Design Tools. Communication methods that support design processes.** [www.servicedesigntools.org/taxonomy/term/1](http://www.servicedesigntools.org/taxonomy/term/1)

Luxinnovation : **Co-design.** [www.luxinnovation.lu](http://www.luxinnovation.lu)

<sup>29</sup> Jan Glas (2014) :  
L'Europe à votre service.  
Journée de l'innovation sociale, culturelle ainsi que des industries créatives.  
Présentation à Differdange le 3 juillet 2014. [http://innovationsociale.lu/sites/default/files/InnovationTools\\_Workshop\\_03JUILLET\\_2014.pdf](http://innovationsociale.lu/sites/default/files/InnovationTools_Workshop_03JUILLET_2014.pdf)

### 4.3.2. Concept, programme et cahier des charges



La première étape est la conception du « cahier des charges », qui, dans sa préparation, est précédé par le concept et le programme. Le concept comporte les grands objectifs ; s'agit-t-il :

- › de construire moins cher ?
- › de profiter de services publics à proximité ou de créer des services propres à la coopérative ?
- › de vivre des relations de voisinage plus riches, peut-être dans un habitat intergénérationnel ?
- › de prévoir un atelier ou un jardin commun ? Une aire de jeu pour les petits/les grands ? Un coin barbecue ? etc.
- › d'emménager dans un logement sans barrières adapté aux personnes âgées ?
- › de créer des logements peu énergivores et à impact réduit sur l'environnement ?

La liste des thèmes et des questions à traiter est conséquente.



Peter G. Richter (Hrsg., 2008) :  
**Architekturpsychologie : Eine Einführung.**  
Pabst Science Publishers, 3. Auflage.

Antje Flade (2006) :  
**Wohnen : psychologisch betrachtet.**  
Verlag Hans Huber, 2. Auflage.

Gustave-Nicolas Fischer (1992) :  
**Psychologie sociale de l'environnement.**  
Editions Privat, Toulouse.

Anita Kaushal (2007) :  
**Mit Kindern wohnen. Designideen für Familien.** Knesebeck, München.

Kompetenzzentrum Kostengünstig  
qualitätsbewusst Bauen (2008) :  
**Bauen für Kinder in der Stadt.** Berlin.  
Zu beziehen unter e-mail :  
*nachhaltiges-bauen@bbr.bund.de*

**Ecoquartiers** : *<http://fr.wikipedia.org/wiki/Eva-Lanxmeer>*

Kompetenzzentrum Kostengünstig  
qualitätsbewusst Bauen (2008) :  
**Wohnen ohne Barrieren.** Berlin.  
Zu beziehen unter e-mail :  
*nachhaltiges-bauen@bbr.bund.de*

ADAPTH asbl / **Centre de compétence national pour l'accessibilité des bâtiments** : *[www.adapth.lu](http://www.adapth.lu)*

Raimund Gutmann et al. (2008) :  
**Wohngruppen für Fortgeschrittene. Generation 55+. Moderation und sozialwissenschaftliche Begleitung des Pilotprojekts Steinbruchstraße 8, Wien.**  
*[www.wohnbauforschung.at/Downloads/Wohngruppen\\_Fortgeschrittene\\_LF.pdf](http://www.wohnbauforschung.at/Downloads/Wohngruppen_Fortgeschrittene_LF.pdf)*

Ministère des Classes moyennes, du  
Tourisme et du Logement (2007) :  
**Vivre au Luxembourg 05. Vivre dehors.**  
*[www.ml.public.lu/pictures/fichiers/Cahiers/cahier\\_vivre\\_dehors.pdf](http://www.ml.public.lu/pictures/fichiers/Cahiers/cahier_vivre_dehors.pdf)*

Ministère des Classes moyennes, du  
Tourisme et du Logement (2005) :  
**Vivre au Luxembourg 02. Le logement.**  
[www.ml.public.lu/pictures/fichiers/  
Cahiers/cahier\\_logement.pdf](http://www.ml.public.lu/pictures/fichiers/Cahiers/cahier_logement.pdf)

Ministère des Classes moyennes, du  
Tourisme et du Logement (2005) :  
**Vivre au Luxembourg 01. Le quartier.**  
[www.ml.public.lu/pictures/fichiers/  
Cahiers/cahier\\_quartier.pdf](http://www.ml.public.lu/pictures/fichiers/Cahiers/cahier_quartier.pdf)

Bundesministerium für Familie, Senioren,  
Frauen und Jugend (Hrsg., 2011) :  
**Länger zuhause leben – ein Wegweiser  
für das Leben im Alter.** Berlin.

Ministère de la Famille et de l'Intégration  
(Ed., 2011) :  
**Guide pratique pour seniors. Vivre à  
domicile (chap. 3).** Luxembourg.

Ministerium für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr des Landes  
Nordrhein-Westfalen (MBWSV) (2013) :  
**Wohnen ohne Barrieren – Komfort für  
alle. Beispielhafte Lösungen für Neubau  
und Bestand.** Düsseldorf.  
[www.caritas.lu/content/download/  
2119/9256/version/1/file/wohnen\\_ohne\\_  
barrieren\\_-\\_komfort\\_fuer\\_alle.pdf](http://www.caritas.lu/content/download/2119/9256/version/1/file/wohnen_ohne_barrieren_-_komfort_fuer_alle.pdf)

Ralf Brand :  
**Fragebogen Wohnprojekte.**  
[www.hda-koeln.de/baugemeinschaften/  
wp-content/uploads/2013/10/  
Fragebogen\\_Wohnprojekte\\_Ralf-Brand.pdf](http://www.hda-koeln.de/baugemeinschaften/wp-content/uploads/2013/10/Fragebogen_Wohnprojekte_Ralf-Brand.pdf)

Veronika Chakraverty :  
**Fragebogen : Zusammen Wohnen  
– Unser Leitbild.** [www.hda-koeln.  
de/baugemeinschaften/wp-content/  
uploads/2013/10/Fragebogen\\_Zusammen-  
wohnen-unser-Leitbild\\_Veronika-  
Chakraverty.pdf](http://www.hda-koeln.de/baugemeinschaften/wp-content/uploads/2013/10/Fragebogen_Zusammen-wohnen-unser-Leitbild_Veronika-Chakraverty.pdf)



© Kraftwerk1 / Katrin Simonett



© Kraftwerk1 / Katrin Simonett

Il faut investir du temps pour arriver à un  
logement correspondant à ses besoins.



Un grand nombre de problèmes proviennent de malentendus, de lacunes ou d'erreurs dans la définition des objectifs de base. Il est évident que tout n'est pas connu d'avance, néanmoins il est important de donner dès le départ des indications aussi claires que possible. Il est aussi incontournable que les coopérateurs réfléchissent individuellement à bien déterminer leurs attentes avant d'en faire part sous quelque forme que ce soit.



Sven Rohde (2011) : **Welcher Wohntyp sind Sie? Wohnbedürfnisse erkennen, Räume gestalten.** DVA, München.

Une fois ce premier exercice terminé, il faut traduire le concept en unités spatiales et techniques, c.à.d. dans un programme. Si certains choix sont très libres, d'autres s'imposent plutôt. Quel que soit l'objectif ou la taille de la coopérative, il est essentiel de se diriger vers un habitat durable, notamment du point de vue des derniers standards énergétiques<sup>30</sup>. La directive européenne du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments prévoit que les bâtiments construits après 2020 devront approcher une consommation d'énergie « quasi nulle » (et dès 2018 pour les bâtiments publics), grâce aux énergies renouvelables et locales et/ou grâce à l'utilisation des meilleures techniques d'isolation<sup>31</sup>.

D'où il est recommandé de construire en visant au moins une catégorie énergétique B et il va de soi de respecter une certaine densité du bâti, ce qui ne veut pas dire automatiquement perte de qualité de vie. Selon le terrain et le budget disponible, la coopérative peut se décider soit pour des maisons jumelées, plusieurs immeubles plus petits avec quelques appartements ou une résidence englobant l'ensemble des logements et pièces communes. Il importe de prendre les informations nécessaires concernant le terrain auprès de la commune ou de l'administration du cadastre afin de s'assurer que l'immeuble prévu peut bien être construit à cet endroit.



Ministère de l'Intérieur et de l'aménagement du territoire (2004) : **Habitat sur mesure.** [www.mi.public.lu/publications/amenagement\\_communal/habitat\\_sur\\_mesure/habitat\\_sur\\_mesure.pdf](http://www.mi.public.lu/publications/amenagement_communal/habitat_sur_mesure/habitat_sur_mesure.pdf)

**Administration du cadastre et de la topographie.** [www.act.public.lu/fr/parcelles-residences/doc-cadastrale/plan-cadastral/index.html](http://www.act.public.lu/fr/parcelles-residences/doc-cadastrale/plan-cadastral/index.html)

<sup>30</sup> [http://particuliers.myenergy.lu/files/file/Flyers/Aides%20financieres%20etatiques\\_V2\\_2012.pdf](http://particuliers.myenergy.lu/files/file/Flyers/Aides%20financieres%20etatiques_V2_2012.pdf)

<sup>31</sup> <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32010L0031&from=EN>

Mathilde Kempf & Armelle Lagadec (2013) :  
**Aller vers un habitat durable. Territoires  
ruraux et périurbains en Grande Région.  
15 Repères pour clarifier les idées.**

Publication dans le cadre du projet  
Habitreg.net. [www.habitreg.net/library/  
HABITREG-Guide-15-points-repere-HD-  
Version-net.pdf](http://www.habitreg.net/library/HABITREG-Guide-15-points-repere-HD-Version-net.pdf)

CRTIB (2013) : **Guide de la Construction et  
de la Rénovation Durables.** [www.crtib.lu/  
Leitfaden/index.jsp?section=FR](http://www.crtib.lu/Leitfaden/index.jsp?section=FR)

Kompetenzzentrum Kostengünstig  
qualitätsbewusst Bauen (2007) : **Gesundes  
Wohnen.** [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/  
Veroeffentlichungen/BMVBS/Kostenguen-  
stigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/  
GesundesWohnen.pdf?\\_\\_blob=publica-  
tionFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/GesundesWohnen.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

Ministère de l'Égalité des territoires et du  
Logement & Ministère de l'Écologie, du  
Développement durable et de l'Énergie  
(2013) : **Construire sain – Guide à l'usage  
des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre  
pour la construction et la rénovation.**  
[www.developpement-durable.gouv.fr/  
IMG/pdf/GUIDE\\_BATIR\\_SAIN.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/GUIDE_BATIR_SAIN.pdf)

Kompetenzzentrum Kostengünstig  
qualitätsbewusst Bauen (2005) :  
**Nachhaltiges Bauen für Ein- und  
Zweifamilienhäuser.** [www.bbsr.bund.de/  
BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/  
KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/  
Downloads/NachhaltigBauen.pdf;jsession-  
id=14709947DDDD450E82D3B3DECF4439F  
0E.live1043?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/NachhaltigBauen.pdf;jsessionid=14709947DDDD450E82D3B3DECF4439F0E.live1043?__blob=publicationFile&v=3)

Pour les espaces communs p.ex., il s'agit de se mettre d'accord sur le nombre, la taille et l'usage de ces pièces. Une salle de réunion multifonctionnelle est à prévoir pour assurer le fonctionnement de la coopérative.

Enfin, le concept et le programme, ensemble avec les missions à attribuer constitue le cahier des charges, qui permet d'attaquer la phase de planification.

## 4.4. Le plan de financement<sup>32</sup>

Sur base des éléments retenus dans le programme, il est possible d'estimer les coûts. Le plan de financement de la coopérative comporte deux volets: la gestion financière de la coopérative et le projet de construction. Le projet de construction d'une coopérative d'habitation est d'envergure puisqu'une coopérative comporte en principe 15-20 parties et qu'il faut donc construire 15-20 logements. Prenons un exemple pour développer le raisonnement. Nous faisons abstraction dans ce calcul du coût du terrain. La mise à disposition d'un terrain par voie de bail emphytéotique<sup>33</sup> à des coopératives est pratiquée dans certains pays<sup>34</sup> qui soutiennent le développement de coopératives d'habitation. Au Luxembourg, le bail emphytéotique (basé sur une loi de 1824)<sup>35</sup> a été réanimé dans le cadre de la loi du 22 octobre 2008). Le tableau suivant propose la répartition d'une surface totale construite de 3.442m<sup>2</sup> pour 16 ménages coopérateurs.

**32** Ce point a été élaboré et validé par Frank Jacopucci, expert-comptable.

**33** [www.ml.public.lu/pictures/fichiers/Themenheft/themenheft\\_terrain.pdf](http://www.ml.public.lu/pictures/fichiers/Themenheft/themenheft_terrain.pdf)

**34** Marco Hoffmann (2014) : Des coopératives d'habitation au Luxembourg? Réflexions et recommandations. Etude préliminaire au lancement de coopératives d'habitation au Luxembourg (COHALUX) financé par le Ministère du Travail et de l'Emploi, Département de l'Economie sociale et solidaire. Juillet 2014, Luxembourg. [www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Questions-politiques-et-sociales/Des-coopératives-d'habitation-au-Luxembourg](http://www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Questions-politiques-et-sociales/Des-coopératives-d'habitation-au-Luxembourg)

Niveau -1	Surface habitable	Surface nette	Surface brute
Local technique		12	
Local vélos		40	
Local poubelles		15	
Local comptage		11	
Hall, circulations		25	
Emplacements parking		240	
Circulation parking		227	
TOTAL -1	0	570	684

**35** L'emphytéose est un contrat de bail à très longue durée conférant au bailleur, appelé emphytéote, le droit de disposer des fonds loués comme un propriétaire.

Niveau 0	Surface habitable	Surface nette	Surface brute
Débarras		13	
Hall, circulations		108	
Salle polyvalente		73	
Bureau 1	18	18	
Buanderie		25	
Bureau 2	18	18	
Logement 1-4.5 <sup>36</sup>	120	120	
Logement 2-2.3	75	75	
Logement 3-2.3	75	75	
Logement 4-1.1	45	45	
<b>TOTAL 0</b>	<b>351</b>	<b>570</b>	<b>684</b>

Niveau 1	Surface habitable	Surface nette	Surface brute
Hall, circulations		98	
Local Service		17	
Bureau 3 <sup>37</sup>	30	30	
Logement 5-4.5	120	120	
Logement 6-3.4	95	95	
Logement 7-2.3	75	75	
Logement 8-1.1	50	45	
Logement 9-1.1	50	45	
Logement 10-1.1	50	45	
<b>TOTAL 1</b>	<b>470</b>	<b>570</b>	<b>684</b>

**36** A lire comme suit :  
logement n° 1 – 4 chambres  
pour 5 personnes.

**37** Cette pièce est à fonction double. Elle comporte une douche et peut être utilisée aussi comme chambre d'hôte. Cette chambre d'hôte est louée aux coopérateurs à un prix qui permet d'en couvrir les frais.

Niveau 2 en retrait	Surface habitable	Surface nette	Surface brute
Hall, circulations		100	
Local Service		20	
Logement 11-2.3	75	75	
Logement 12-1.1	50	45	
Logement 13-2.3	75	75	
Logement 14-1.1	45	45	
Logement 15-1.1	45	45	
Logement 16-1.1	45	45	
<b>TOTAL 2</b>	<b>335</b>	<b>450</b>	<b>540</b>

Autres surfaces	Surface habitable	Surface nette	Surface brute
Rampe Garage		80	
Terrasses RDC		130	
Toiture plate		540	
Autre		100	
<b>TOTAL 3</b>		<b>850</b>	<b>850</b>

<b>Total Immeuble</b>	<b>1156</b>	<b>2160</b>	<b>3442</b>
-----------------------	-------------	-------------	-------------

A partir de ces données, il est possible de calculer le volume brut de la bâtisse et d'estimer les différents coûts en relation avec la construction. Remarquons qu'en ce qui concerne la planification des logements au sein de cet immeuble, un défi architectural peut résider dans la planification modulaire de ces logements afin d'en permettre une utilisation flexible. En prévoyant p.ex. des chambres à coucher qui sont à cheval entre deux appartements et qui pourraient, par des portes prévues d'avance, être reliées soit à l'un, soit à l'autre appartement. Ainsi un ménage « vieillissant », où les enfants quittent le foyer familial, pourrait céder de la surface habitable à un jeune ménage avec un nombre croissant d'enfants sans devoir déménager.

**Etude budgétaire sur base d'un listing sommaire des surfaces, volumes et coûts de construction estimatifs**

SOUS-SOL	Surfaces brutes (m <sup>2</sup> )	Hauteur (m)	Volume brut (m <sup>3</sup> )
Fondations	684	1	684,0
Niveau -1	684	2,8	1915,2
<b>SOUS-TOTAL 1</b>			<b>2599,2</b>

AUTRES	Surfaces brutes	Hauteur	Volume brut
Rampe garage	80	1	80
Terrasses RDC	130	1	130
Toiture plate	540	1	540
Autre	100	1	100
<b>SOUS-TOTAL 2</b>	<b>850</b>		<b>850</b>

HORS-SOL	Surfaces brutes	Hauteur	Volume brut
Rez-de-chaussée	684	2,95	2017,8
Niveau +1	684	2,95	2017,8
Niveau +2	540	2,95	1593,0
<b>SOUS-TOTAL 3</b>	<b>1908</b>		<b>5628,6</b>

<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>m<sup>3</sup></b>				<b>9077,8</b>
----------------------	----------------------	--	--	--	---------------

<b>Evaluation des coûts de construction previsionnels (HT)</b>					
Sous-Sol et assimilé	3449,2	x	300	€/m <sup>3</sup>	1.034.760€
Hors-Sol	5628,6	x	400	€/m <sup>3</sup>	2.251.440€
Divers et imprévus			2%		65.724€
<b>SOUS-TOTAL FRAIS DE CONSTRUCTION (HTVA)</b>				<b>+/-</b>	<b>3.351.924€</b>

<b>TVA sur construction et honoraires</b>					
Honoraires	12	%			402.231€
TVA	17	%			638.206€
<b>SOUS-TOTAL TVA SUR CONSTRUCTION ET HONORAIRES</b>				<b>+/-</b>	<b>1.040.437€</b>

<b>FRAIS DE CONSTRUCTION + HONORAIRES + TVA</b>				<b>+/-</b>	<b>4.392.361€</b>
---	--	--	--	------------	-------------------

La construction d'un immeuble de 9077,8m<sup>3</sup> (volume brut) pour 16 ménages peut donc se réaliser – en excluant les frais de terrain et d'aménagement – au prix de 4.392.361€.



Architektenkammer NRW : **Baukosten im Blick behalten.**

[www.aknw.de/fileadmin/user\\_upload/Publikationen-Broschueren/Baukosten-im-Blick\\_Internet.pdf](http://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/Publikationen-Broschueren/Baukosten-im-Blick_Internet.pdf)

Photo : EWA - Lanxmeer Greenhouse9 2009 / Lamiot



#### 4.4.1. Fonds propres

La coopérative devra apporter à peu près 20% de capital propre au projet, càd. 878.472€. Le capital de départ de la coopérative sera constitué par la vente de parts. Les parts à acquérir seront *fonction de la taille du logement visé*.

Type de logement	Nbre de logements	m <sup>2</sup> /log.	Capital prop. à investir/log.	Nbre de parts de 1000€ à acquérir	Nbre total de parts
Studio	8	45,00	36.945	37	295,56
App. 2 chbres	5	75,00	61.575	62	307,88
App. 3 chbres	1	95,00	77.995	78	78,00
App. 4 chbres	2	120,00	98.520	99	197,04
Bureaux <sup>38</sup>	2	8,00			
Bureau voire chambre d'hôte	1	30,00			
<b>TOTAL</b>					<b>878,47</b>

**38** 3 bureaux ont été planifiés : un pour les besoins de la coopérative et deux au rez-de-chaussée pour être loués à des membres de la coopérative ou à des personnes extérieures. Ainsi, le gain réalisé sur ces deux bureaux peut contrebalancer le coût du bureau de la coopérative.

Si un coopérateur quitte la coopérative, le contrat de bail est résilié et les parts sont revendues à la coopérative à leur valeur nominale. Le coopérateur récupère donc son capital à hauteur du montant initialement investi dans les parts de la coopérative. Les statuts de la coopérative peuvent aussi prévoir le paiement d'un intérêt.

#### 4.4.2. Prêts bancaires

Si l'immeuble à construire coûte 4.392.361€, la coopérative d'habitation doit disposer d'un capital propre de 878.472€ (20% du coût total) pour pouvoir prêter 3.513.889€ à la banque. La mensualité correspondant à un prêt sur 25 ans à taux fixe de 3,25% s'élève à 17.191€.



Type de logement	Nombre de logements	m <sup>2</sup>	Loyer par type de logement	Total des loyers par type de logement
Studio	8	45	680,98€	5.447,85€
App. 2 chbres	5	75	1.134,97€	5.674,85€
App. 3 chbres	1	95	1.437,63€	1.437,63€
App. 4 chbres	2	120	1.815,95€	3.631,90€
Bureaux	2	18	272,39€	544,79€
Bureau/chambre d'hôte	1	30	453,99€	453,99€
<b>TOTAL</b>				<b>17.191.00€</b>

Le loyer nécessaire pour rembourser les dettes (prêt) s'élève alors à 15,13€/m<sup>2</sup>, ce qui représente une économie de 16% par rapport au loyer moyen du marché du logement luxembourgeois de 17,96€/m<sup>2</sup> (4e trimestre 2013)<sup>39</sup>. Signalons qu'un prêt au taux de 2,55%<sup>40</sup> (au lieu de 3,25%) dans les mêmes conditions représente déjà une économie de 23% par rapport au loyer moyen du marché du logement luxembourgeois de 17,96€/m<sup>2</sup>.



Prêter de l'argent avec un taux variable (plus avantageux que le taux fixe) peut aussi être une option, du moins pour les premières années du prêt. Au moment d'une augmentation des intérêts, optez alors pour un taux fixe. Négociez avec plusieurs banques pour obtenir un taux intéressant et des conditions favorables !

*Par conséquent :* La création d'une coopérative d'habitation est possible au Luxembourg. Un projet de construction est réalisable également et peut produire du logement à un coût intéressant sous condition de pouvoir au moins recourir à un terrain par voie de bail emphytéotique.

Il est certain que la coopérative devra demander un loyer plus élevé que celui calculé ci-avant pour couvrir l'entièreté de ses frais de fonctionnement<sup>41</sup> et elle doit toujours veiller à rester compétitive en ce qui concerne le coût de l'habitat.

**39** Cf. [http://observatoire.ceps.lu/pdfs/Bulletin\\_location201310courant.pdf](http://observatoire.ceps.lu/pdfs/Bulletin_location201310courant.pdf)

**40** Ce taux serait applicable, si la coopérative d'habitation serait éligible pour un financement Etika ([www.etika.lu](http://www.etika.lu)).

**41** Il faut par exemple provisionner pour supporter le coût du cycle de vie du bâtiment, il faut constituer des réserves, il faut financer la gestion de la coopérative (secrétariat, expert-comptable, publicité et informations au membres...), etc. Dans la mesure où ces frais de fonctionnement dépendent beaucoup des compétences existantes au sein de l'entreprise et des choix pris au fur et à mesure, il n'est pas possible d'établir un plan d'affaires correct en dehors d'un projet coopératif débutant.

### 4.4.3. Aides de l'Etat

A la date de la publication de ce guide, il n'existe pas encore d'aides étatiques en faveur de personnes qui s'associent en coopérative d'habitation. Au contraire, les aides au logement qui sont virées aux personnes physiques ne sont plus dues à partir du moment où ces personnes se constituent en personne morale, en coopérative en l'occurrence. Ceci conduit à une perte substantielle pour les ménages qui désirent s'engager dans un projet de construction. Les simulations suivantes sont hypothétiques, mais soulignent ce problème.

**42** Simulations calculées par le Service des Aides au Logement du Ministère du Logement.

Les aides théoriques ci-après ont été calculées<sup>42</sup> avec les hypothèses suivantes :

- 1) la situation familiale reste inchangée ;
- 2) le nombre d'enfants à charge reste inchangé ;
- 3) le revenu du ménage reste inchangé ;
- 4) la bonification d'intérêt ne sera pas abolie ;
- 5) le prêt hypothécaire contracté est supérieur ou égal à 175.000,00€ ;
- 6) le prêt hypothécaire aura une durée de 25 ans (300 mois) ;
- 7) le taux d'intérêt du prêt hypothécaire de 3,25% est fixe.

Montant maximal subventionnable du prêt	175.000 €	175.000 €	175.000 €	175.000 €
Composition de ménage	A <sup>43</sup>	AAE	AAEE	AAEEE
Revenu imposable théorique mensuel	2.500 €	5.000 €	5.500 €	6.000 €
Prime d'acquisition/ de construction	3.300 €	500 €	500 €	500 €
Aides sur 240 mois	27.855 €	11.591 €	23.203 €	34.766 €

**43** A=adulte ; AAE=2 adultes & 1 enfant ; etc.

Les chiffres ci-dessus ne donnent qu'un ordre de grandeur. Trop d'hypothèses et de variables sont en jeu pour fournir des montants exacts sur 25 ans. Mais, les désavantages se manifestent clairement et ne peuvent être ignorés. Pour résoudre ce problème une modification des textes législatifs est nécessaire. En attendant, comme montré plus haut, les projets qui réussissent à minimiser le coût du terrain par le recours au bail emphytéotique sont réalisables et viables. Le projet *BauMat* (chapitre 1) démontre que de grandes économies sont aussi réalisables si l'aménagement et le lotissement du terrain ne sont pas confiés à

des promoteurs privés, sans parler des économies d'échelle pour l'achat du matériel et des équipements notamment.

En résumé, on peut dire que s'il n'est pas possible de neutraliser le coût du terrain et en l'absence d'aides au logement, les coopératives d'habitation réussiront à construire moins cher, mais pas nécessairement très bon marché.



© Kraftwerk1 / Katrin Simonett



Faites les calculs en incluant les coûts de cycle de vie du bâtiment ! Certains investissements semblent élevés au moment de la construction, mais s'avèrent rentables à plus long terme. Ainsi, les mesures d'économie d'énergie (isolation, solaire pour eau chaude sanitaire, etc.), qui sont fonction de la classe énergétique visée, s'amortissent sur une période relativement longue, mais procurent des économies significatives sur les charges.



Union luxembourgeoise des consommateurs / Chambre des salariés (2014) : **Les aides étatiques en matière de logement.** [www.csl.lu/index.php?option=com\\_rubberdoc&view=doc&id=1929&format=raw](http://www.csl.lu/index.php?option=com_rubberdoc&view=doc&id=1929&format=raw)

Ministère du Logement (2004) : **La construction d'ensemble subventionnés.** [www.ml.public.lu/pictures/fichiers/constructions\\_subventionnes.pdf](http://www.ml.public.lu/pictures/fichiers/constructions_subventionnes.pdf)

**Ministère du Logement / Service des aides au logement :** [www.ml.public.lu/fr/aides-logement/index.html](http://www.ml.public.lu/fr/aides-logement/index.html)

Anik Bastien & Mathieu Lacharité : **L'analyse du cycle de vie dans le domaine du bâtiment.** [www.voirvert.ca/nouvelles/dossiers/acv](http://www.voirvert.ca/nouvelles/dossiers/acv)

## 4.5. Planification & construction

### 4.5.1. L'acquisition du terrain

Parallèlement au développement du projet a lieu la recherche d'un terrain adapté au projet. Avant de planifier un projet concret, il est nécessaire de trouver un terrain. C'est un point crucial pour le projet et ceci est d'autant plus vrai au Luxembourg.

Vu l'intérêt public de l'existence d'une multitude de coopératives d'habitation, l'Etat et les communes devraient faciliter l'accès à un terrain par voie de bail emphytéotique. Le terrain peut ainsi être mis à disposition pour une durée maximale de 99 ans. Le terrain, avec ou sans bâtiments peut être utilisé par l'emphytéote pour la durée du droit. Celui-ci devra s'acquitter d'une redevance annuelle pour l'usage du terrain.

Etant donné que rien n'empêche aujourd'hui les communes et autres propriétaires de terrains de pratiquer le bail emphytéotique, il est envisageable de mettre en route un projet par cette voie-là.



Recherchez un terrain en bail emphytéotique ! Vu les prix des terrains qui s'envolent, une manière de neutraliser ce coût est l'emphytéose. Présentez votre projet aux communes et demandez cette option.



Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement (2008) : **Vivre au Luxembourg 08. Le terrain.** [www.ml.public.lu/pictures/fichiers/Cahiers/cahier\\_terrain.pdf](http://www.ml.public.lu/pictures/fichiers/Cahiers/cahier_terrain.pdf)

Lors de l'établissement du contrat, il est indiqué de négocier un droit de préemption au terme du bail emphytéotique, afin de pouvoir acheter le terrain puisque la coopérative aura le temps de constituer le capital nécessaire en cours de route et après remboursement du prêt pour la construction.



© Kraftwerk1 / Katrin Simonett

## 4.5.2. Les plans et l'autorisation de construire<sup>44</sup>

L'intérêt d'une coopérative d'habitation est notamment de ne pas devoir recourir aux services d'un promoteur immobilier pour la construction du bâtiment. Il est cependant incontournable de s'assurer les services d'un architecte et d'ingénieurs pour la phase de planification et un contrat doit être signé avec eux. Le maître d'ouvrage contacte donc un architecte et les ingénieurs qui élaborent ensemble des plans et s'occupent d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires (sur demande du maître d'ouvrage).

Sur base du cahier des charges, des caractéristiques du terrain et d'autres documents connexes l'architecte va rassembler les données nécessaires au projet (réglementations...) afin de pouvoir dresser les plans, fournir une estimation des coûts et préparer la demande d'autorisation de construire.

D'abord il étudie le programme en analysant les aspects esthétiques, techniques et financiers. En résulte l'avant-projet qui donne une idée claire des bâtiments (plans, maquette), en tenant compte des contraintes administratives, du budget disponible et des matériaux sélectionnés.

Une estimation du coût est établie. Sur base de ce devis seront également calculés les honoraires (Voir tableau à la page suivante).

Pour passer de l'esquisse au projet à construire, un certain nombre d'études sont nécessaires (p.ex. statique du bâtiment, équipements techniques du bâtiment, passeport énergétique...) qui peuvent exiger les services d'un ou plusieurs ingénieurs spécialisés.



Restez en contact avec votre commune pendant la phase de planification ! Des échanges sur l'avant-projet sommaire permettent d'éviter des mauvaises surprises lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Pour obtenir l'autorisation de construire requise par la loi, qui doit obligatoirement être introduit par un architecte, un dossier est à établir, comportant une attestation de l'architecte, les plans à l'échelle de 1/100 et l'indication précise des volumes, du choix des matériaux, etc.

<sup>44</sup> Ce chapitre ainsi que le suivant sont inspirés de la plaquette de l'OAI (2008) : Construire - De l'idée à la réalisation avec votre architecte et ingénieur-conseil. [www.oai.lu/files/publications/\\_grand\\_public/depliants/OAI\\_plaquette\\_construire\\_08-def\\_A4.pdf](http://www.oai.lu/files/publications/_grand_public/depliants/OAI_plaquette_construire_08-def_A4.pdf)

Description de la mission de base d'un architecte <sup>45</sup>		Part en % des honoraires totaux pour :	
Phases de l'opération		Bâtiments	Aménagements extérieurs
1.	Recherche des données, avant-projet. Recherche des préalables nécessaires à l'établissement d'un projet de construction. Avant-projet.	10	15
2.	Projet (Intégration des composantes du projet). Développement du parti définitif du projet.	10	15
3.	Autorisation de construire. Préparation des documents et plans servant à demander les autorisations requises.	20	15
4.	Projet d'exécution. Etablissement des plans d'exécution.	15	15
5.	Cahiers des charges et avant-métré. Assistance à l'adjudication.	10	10
6.	Direction générale de l'exécution du projet, assistance à la réception.	30	25
7.	Levé des réserves et décomptes.	5	5
<b>TOTAL</b>		<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

<sup>45</sup> OAI (2014) : Contrat-type architecte. Recommandation de l'OAI pour le secteur privé. Art. 29 [www.oai.lu/files/contrat/secteur\\_privé/Al\\_21.02.2014\\_CTA\\_PRIVÉ\\_BASE.pdf](http://www.oai.lu/files/contrat/secteur_privé/Al_21.02.2014_CTA_PRIVÉ_BASE.pdf)

### 4.5.3. La construction

Il s'agit de rédiger les cahiers des charges pour les différents corps de métier (bordereaux), de lancer l'appel d'offres aux entreprises et de contrôler le chantier du début à la fin.

A partir de ce moment, 3 possibilités se présentent :

1. Le maître d'ouvrage se charge de contracter avec l'ensemble des corps de métiers. Il doit signer un contrat avec chaque corps de métier séparément et au préalable établir un bordereau précis et spécifique. Il devra veiller à la coordination des différents intervenants sur le chantier. L'avantage éventuel de cette option est que le maître d'ouvrage est en contact direct avec les corps de métiers et les entreprises. Sans référence et expérience, il dépend cependant fortement de leur expertise. L'inconvénient

est aussi que le maître de l'ouvrage est seul responsable de la coordination sur le chantier, qui prend beaucoup de temps et demande des compétences. L'architecte peut toujours être de bon conseil pour cette étape.

2. L'architecte est chargé par mandat de l'organisation et de la coordination des travaux. Grâce à l'établissement de bordereaux précis pour les devis, il est possible de comparer les différentes offres des corps de métiers.

3. Une entreprise générale est chargée de l'organisation et de la coordination des travaux.

Même dans ce cas, une visite de contrôle régulière sur le chantier, soit par le maître d'ouvrage, soit par l'architecte s'impose.



ULC : **Devenir propriétaire.** [www.ulc.lu/Uploads/Publications/Doc/126\\_1\\_devenir\\_proprietaire.pdf](http://www.ulc.lu/Uploads/Publications/Doc/126_1_devenir_proprietaire.pdf)

A moins que des professionnels du bâtiment fassent partie de la coopérative, il est conseillé de choisir une des deux dernières alternatives.

Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région/Direction de l'Aménagement Communal et du Développement Urbain (2013) : **Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites.** [www.mi.public.lu/publications/amenagement\\_communal/rbvs/rbvs.pdf](http://www.mi.public.lu/publications/amenagement_communal/rbvs/rbvs.pdf)



Le dossier d'exécution n'est pas compris dans le dossier d'autorisation à construire ! Ceci rend difficile la comparaison même entre offres d'entreprises générales. Sauf la présence d'experts dans le groupe, cette étape est à confier à un professionnel !

En poursuivant avec une mission donnée à un architecte, celui-ci constitue le dossier d'exécution qui comprend les plans d'exécution et tous les détails techniques à l'usage des entreprises. Suite à quoi il établit les cahiers des charges pour les différents fournisseurs et corps-de-métier.

Au moment de la réception des offres, le budget peut être établi de manière assez précise en tenant compte des frais complémentaires (actes notariés, droits d'enregistrement, TVA, frais de raccordement, etc.) et des coûts de la finition (éclairage, cuisine, aménagement extérieur, etc.). Ce budget sera par la suite à respecter par l'architecte qui indique en temps utile des risques de dépassement et cherche des solutions avec le maître d'ouvrage.



© elenaleonova / istockphoto.com

Le dossier d'exécution permet aux entreprises d'élaborer leurs offres avec précision et constitue une garantie pour la qualité de l'exécution. Après avoir comparé les offres de prix et examiné leur conformité aux plans et cahiers des charges, l'architecte assiste le maître d'ouvrage dans le choix des corps de métier ou de l'entreprise générale.

Une fois que les plans sont prêts, les autorisations obtenues et les entreprises choisies, la planification du chantier s'impose pour éviter notamment des pertes de temps ou de qualité.

Un bon architecte peut être très efficace dans la direction des travaux et le contrôle des coûts, mais l'expérience montre que le recours à une entreprise générale peut également être une bonne solution. Il importe de ficeler de bons contrats. Lors de la recherche de fournisseurs et de corps de métier, il peut être utile de veiller à la présence de labels de qualité.

L'exécution des travaux comprend dans l'ordre la préparation du chantier, les travaux de terrassement et les fondations, les travaux de gros-œuvre, la fermeture du bâtiment, les installations techniques et le parachèvement.

Le chantier est à contrôler pendant le déroulement des travaux. Il s'agit d'apporter les informations nécessaires aux différents corps de métier, d'organiser leur présence, de résoudre des problèmes éventuels et de détecter au plus tôt des malfaçons ou différences d'exécution par rapport au plan.



Renseignez-vous sur les mesures à prendre, les assurances nécessaires et, le cas échéant, demandez des dérogations à votre commune ! Le maître d'ouvrage est responsable devant la loi pour son chantier. Il doit garantir la tranquillité, la propreté, la salubrité, la sécurité sur et aux abords du chantier et assumer la responsabilité de tout dommage survenu à une infrastructure collective. N'oubliez pas de convenir l'apport en eau et en électricité pour la phase du chantier !

En contractant avec un architecte pour tout le processus, on bénéficie de l'avantage d'une garantie décennale pour vices graves. De telles garanties peuvent également faire l'objet d'un contrat avec une entreprise générale.





François Jolliet (2004) : **Coopérative d'habitation : un mode d'emploi**. [www.caritas.lu/content/download/2118/9253/version/1/file/1\\_2004\\_mode\\_emploi.pdf](http://www.caritas.lu/content/download/2118/9253/version/1/file/1_2004_mode_emploi.pdf)

**Les questions qui se posent à une maîtrise d'ouvrage**.  
[www.habitatgroupe.org/spip.php?article993](http://www.habitatgroupe.org/spip.php?article993)

Kompetenzzentrum Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen (2007) : **Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser**. Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin.  
[www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/Mindestanforderungen.pdf;jsessionid=14709947DDD450E82D3B3DECF4439F0E.live1043?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/Mindestanforderungen.pdf;jsessionid=14709947DDD450E82D3B3DECF4439F0E.live1043?__blob=publicationFile&v=2)

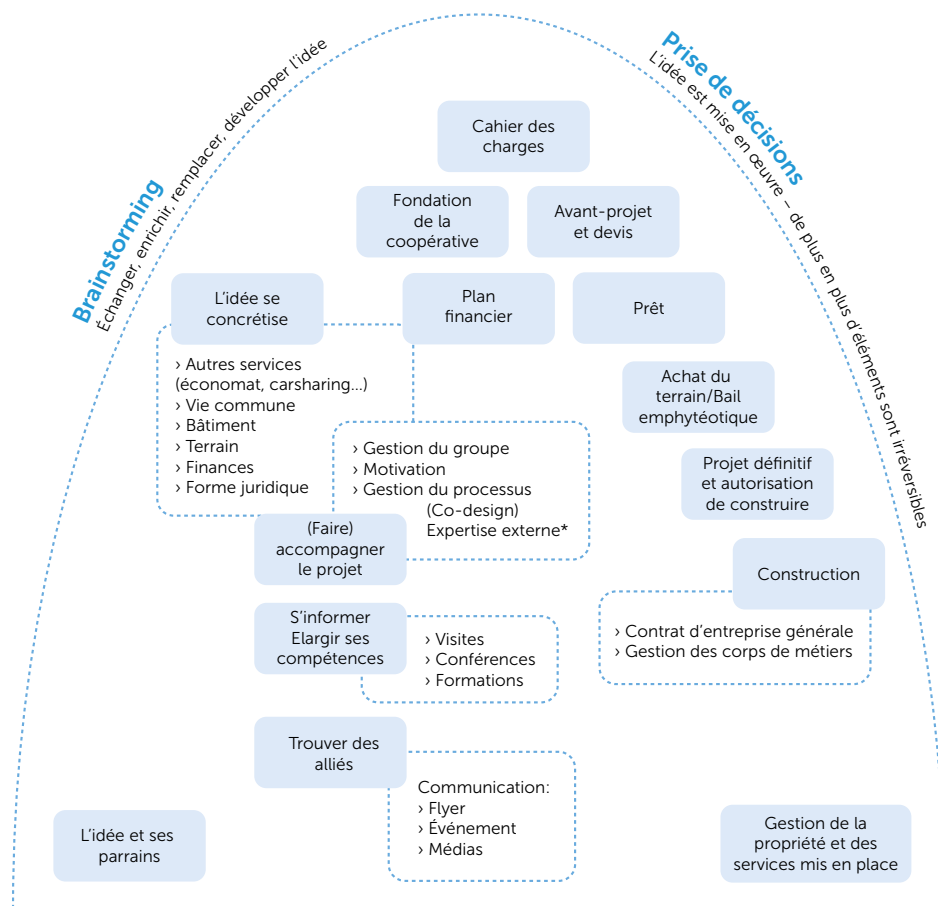
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008) : **Checkliste zur Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser**. Berlin.  
e-mail : [guenstig.bauen@bbr.bund.de](mailto:guenstig.bauen@bbr.bund.de)

La réception des travaux est le constat du maître d'ouvrage que les travaux ont été réalisés en conformité avec la mission et exécutés conformément aux règles de l'art. La réception est idéalement réalisée par l'établissement d'un procès-verbal. La date de la réception est importante, car c'est le point de départ des garanties.



Chambre des Métiers (2013) : **Droit de la construction**. Cahier juridique N°6. Luxembourg. [www.cdm.lu/entreprise/conseils-aux-entreprises/gestion-juridique-commerciale/droit-construction#infobox](http://www.cdm.lu/entreprise/conseils-aux-entreprises/gestion-juridique-commerciale/droit-construction#infobox)

## Le parcours des coopérateurs



\* Gestion de projet, animation de groupe, architecture, co-design, médiation...



Veillez à bien structurer les étapes et les prises de décisions y afférentes ! Plus le projet avance et moins il sera facile d'intégrer des changements sans coûts supplémentaires en termes d'argent et de temps.



Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen : **Hausakte für den Neubau von Einfamilienhäusern**. Berlin. [www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/Hausakte.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/Downloads/Hausakte.pdf?__blob=publicationFile&v=3)

# Devenir gestionnaire

## 5. Vivre en coopérative

- 5.1. Bien gouverner
- 5.2. Maintenir la coopérative en bon état
- 5.3. Assurer une pleine occupation
- 5.4. Gérer les finances
- 5.5. Respecter les exigences juridiques
- 5.6. Soigner les relations sociales

Photo : E.V.A. LanxmeerGardintInérieur2009 / Lamicot





# VIVRE EN COOPÉRATIVE<sup>46</sup>

**46** Ce chapitre s'inspire des guides de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada à retrouver sous la rubrique « Pour aller plus loin » au fil de ce chapitre.

*« Sème du bonheur dans le champ du voisin, tu seras surpris de constater ce que le vent fera produire au tien. »*

JULIETTE ST-GELAIS

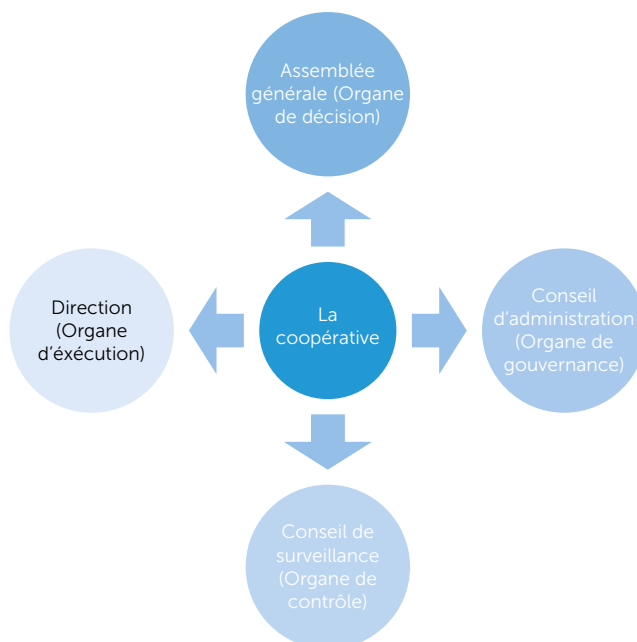
Le lien entre une coopérative et ses membres est de nature double. Dans les coopératives d'habitation, les fonctions de propriétaire et de locataire coexistent (principe d'identité) et ont tendance à se mélanger, ce qu'il faut éviter. C'est l'organisation de la coopérative qui permet de faire les distinctions nécessaires en fonction des différents rôles. Il faut tout d'abord connaître les organes de la coopérative, il s'agit :

- › de l'assemblée générale, organe de décision,
- › du conseil d'administration, organe de gouvernance,
- › du conseil de surveillance, organe de contrôle,
- › de la direction, organe d'exécution.



© JackiF / istockphoto.com

## Les organes de la coopérative



Le contrat de bail et le règlement d'ordre interne déterminent finalement les obligations des coopérateurs dans leur rôle de locataire.



Union Luxembourgeoise des consommateurs (2009) : **Le bail à loyer**.  
[www.ulc.lu/Uploads/Publications/Doc/187\\_1\\_501183\\_loyer\\_F.pdf](http://www.ulc.lu/Uploads/Publications/Doc/187_1_501183_loyer_F.pdf)

### 5.1. Bien gouverner

L'assemblée générale des coopérateurs élit un conseil d'administration et nomme le conseil de surveillance. Ces deux dernières instances doivent rendre des comptes à l'assemblée générale et veiller à ce que les décisions de l'assemblée générale soient exécutées. Idéalement, le conseil d'administration peut mettre en place une direction, qui assure une gestion au quotidien. Pour les petites coopératives ceci est rarement possible vu les frais qu'une telle direction génère. Le conseil d'administration doit alors être hautement compétent en matière de gestion administrative et financière de la coopérative. Sinon, le conseil est forcé d'acheter l'expertise nécessaire auprès de conseillers ad hoc ou bien se former pour acquérir l'expertise nécessaire par ce moyen. Au conseil d'administration, revient aussi la tâche importante de garantir un bon flux des informations.



On se rencontre à Heizenholz –  
un projet de Kraftwerk1

Le conseil d'administration ne pourra pas prendre de bonnes décisions s'il ne dispose pas de la bonne information. Le conseil a besoin de données financières et statistiques claires et à jour, un rapport de gestion sur l'état des logements, une analyse de la satisfaction de coopérateurs, l'occupation ou la vacance de logements, les travaux d'entretien, les retards de paiement de loyers, des conflits éventuels et d'autres questions.

Les réunions du conseil d'administration doivent être bien planifiées et préparées. Pour chaque réunion un ordre du jour est établi et un procès-verbal est dressé. A côté des réunions normales, le conseil d'administration organise une séance de planification annuelle afin de définir des objectifs opérationnels pour l'année.

Les travaux du conseil d'administration doivent être transparents pour les membres de la coopérative. Les décisions doivent leur être communiquées dans une forme adaptée et dans des délais raisonnables. Parmi les activités régulières du conseil d'administration, il ne faut pas oublier la formation propre des administrateurs, qui sont invités à combler les lacunes existantes pour assurer pleinement leur mandat le plus rapidement possible. En fonction de la charge de travail, un secrétariat efficace doit être mis en place le cas échéant.

C'est au conseil d'administration de se donner les moyens nécessaires en fonction du budget disponible, d'élaborer les outils nécessaires et de définir des procédures efficaces. En effet, les responsabilités du conseil d'administration sont multiples : assurer l'entretien des logements, l'organisation des entrées et sorties dans

la coopérative et ses logements, la gestion financière au quotidien, le respect des exigences juridiques et des règles mises en place de commun accord. Voyons ces éléments un peu plus en détail.



Fédération de l'habitation coopérative du Canada (2006) : **Bien gouverner votre coopérative. La bonne gouvernance et un leadership moral pour les coopératives d'habitation.** [www.fhcc.coop/fra/pdf/GettingGovernance%20Right\\_fre.pdf](http://www.fhcc.coop/fra/pdf/GettingGovernance%20Right_fre.pdf)

## 5.2. Maintenir les logements en bon état

Les logements d'une coopérative doivent rester en bon état. Cela peut prévenir des réparations coûteuses et cela garantit l'attractivité des lieux en cas de changement de locataire.

Ainsi, il faut mettre en place une procédure permettant aux locataires de signaler des détériorations. Il faut inspecter régulièrement les logements et l'immeuble et réaliser des états de lieu. Toutes les interventions doivent être minutieusement documentées. Un calendrier d'entretien périodique est à établir pour favoriser la longévité de tous les éléments du bâtiment. Une bonne gestion des contrats d'entretien contribue également à cet objectif. Une étude permettra de prévoir, de planifier et de budgétiser les réparations nécessaires. La sécurité doit aussi être un objectif prioritaire. Il y a lieu de réfléchir à des risques d'accident et prévoir des procédures d'intervention d'urgence.

Il est important de garder un suivi des travaux effectués dans la coopérative. Ceci peut être effectué avec un système de documentation traditionnel ou informatique où un historique physique de chaque logement est consigné.

De manière générale, il faut avoir recours à du personnel qualifié, de préférence extérieur aux membres de la coopérative.



© fotollia.com / Dan Race



© Kraftwerk1 / Katrin Simonett



### 5.3. Assurer une pleine occupation

Les logements vacants représentent un problème pour une coopérative. Il s'agit d'une perte de recettes. Il est important de garder le nombre de logements vacants et le temps de vacance le plus bas possible. Il faut donc prévoir et organiser tout changement à l'avance.

Une coopérative limite le va et vient de ses coopérateurs en leur assurant un bon service. Il n'y aura pas de logements vacants si les coopérateurs ne déménagent pas. Pour cela il faut des coopérateurs satisfaits. Il faut les traiter comme des clients, de manière professionnelle et courtoise. En tant que locataire, le coopérateur peut en effet exiger un logement et des installations en bon état de la coopérative. Des services payants ou non doivent être de qualité.

En tant que copropriétaire de la coopérative, le coopérateur a intérêt à contribuer à la diminution des coûts pour la coopérative. Il a intérêt à prévenir toute détérioration de la propriété commune.

Un sondage de satisfaction peut être effectué régulièrement pour connaître au mieux la satisfaction des coopérateurs.

Une coopérative remet rapidement les logements en bon état pour qu'ils soient rapidement prêts à être loués au coopérateur suivant. La coopérative annonce ses logements vacants dès que possible et la coopérative doit pouvoir approuver rapidement les nouveaux coopérateurs. Souvent le conseil d'administration peut admettre des candidats selon des critères prédéfinis et l'assemblée générale valide cette décision plus tard. Il y a lieu d'organiser un accueil aimable du nouveau coopérateur (et de sa famille).

La direction informe et oriente aussi les nouveaux coopérateurs. Il est essentiel de fournir aux coopérateurs des informations au sujet de la vie dans la coopérative et les services internes et externes qui existent, dès qu'ils emménagent.

Il est conseillé d'avoir une liste d'attente et cette liste doit être tenue à jour. L'organisation de portes ouvertes pour les personnes intéressées à vivre dans une coopérative d'habitation est une occasion de transmettre de l'information et d'ajouter de nouveaux noms à cette liste d'attente. Une stratégie publicitaire simple peut être mise en place.

## 5.4. Gérer les finances

La survie d'une coopérative dépend de sa gestion financière. Même une communauté forte ne peut survivre sans argent. Le conseil d'administration doit assurer la bonne gestion des finances. Il est important d'avoir des personnes compétentes pour s'en occuper.

Les méthodes à mettre en place sont :

- › un budget prévisionnel réaliste chaque année,
- › une planification financière à long terme,
- › une stratégie pour faire fructifier les réserves,
- › une comptabilité professionnelle,
- › une gestion de risques (prévention de pertes à tout niveau).

Les administrateurs doivent comprendre les états financiers afin de pouvoir les examiner en connaissance de cause. Les états financiers doivent être assez détaillés pour donner une image claire de la situation de la coopérative. Les états financiers et le budget prévisionnel doivent être acceptés chaque année en assemblée générale.

Un autre aspect important au niveau des finances est l'assurance. Les différentes polices doivent protéger contre des risques tels que les accidents des bénévoles, les pertes matérielles, la perte de revenu (en raison de pertes matérielles), la responsabilité générale contre des réclamations de tiers pour des dommages, la responsabilité des administrateurs et des agents, la responsabilité en tant que propriétaire, le feu, l'eau, la tempête, le cambriolage et le vol.

Il est faut que les coopérateurs souscrivent aussi leur propre assurance (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, tempête, vol...).

Le conseil de surveillance de la coopérative, en tant que spécialiste en matière de finances, ne doit pas seulement contrôler les finances, mais peut aussi jouer un rôle préventif et proactif pour mettre en place des finances saines.

Tous les responsables des finances d'une coopérative sont invités à suivre des formations dans ce domaine.

## 5.5. Respecter les exigences juridiques

Une coopérative est une entité juridique. Cela signifie qu'il y a des exigences juridiques à respecter. Ces exigences sont décrites dans les points 3.2. et 3.4. de ce guide.



Des enfants décorent la porte  
du jardin de quartier «Breedewee»  
à Esch-sur-Alzette © transition minett



© Westend61 / fotolia.com

La coopérative adopte ses propres statuts et règlements. Elle conçoit des contrats de bail et des conventions d'utilisation des espaces communs. Mieux vaut prévenir que guérir. En effet, les conflits juridiques peuvent rapidement devenir chers.

Ainsi, les administrateurs doivent connaître le contexte juridique d'une coopérative et les règles internes. Ici aussi, il y a matière pour des formations. Il importe que tous les textes juridiques et réglementaires soient accessibles aux membres de la coopérative. Une page internet claire peut être très utile en ce sens et peut aussi faciliter l'échange d'informations en général au sein de la coopérative.



Fédération de l'habitation coopérative du Canada (2009) : **Bien gérer votre coopérative. Un guide sur les normes de gestion de base pour les coopératives d'habitation.** [www.fhcc.coop/fra/pdf/ResourceDocs/GettingManagementRight.pdf](http://www.fhcc.coop/fra/pdf/ResourceDocs/GettingManagementRight.pdf)

## 5.6. Soigner les relations sociales

Vivre en coopérative, c'est coopérer. C'est travailler ensemble pour atteindre les objectifs que les membres de la coopérative se sont donnés. C'est un travail à visée fondamentalement solidaire qui se construit sur des relations sociales intactes au sein de la coopérative. Ces relations doivent se soigner dans le cadre d'un bon voisinage<sup>47</sup>, lors de festivités, organisées en commun, et lors d'événements communs à caractère de loisir ou autre. Il faut se donner aussi une procédure de résolution de conflits. Les conflits sont le pain quotidien des coopératives. Beaucoup de conflits peuvent être résolus assez facilement et peuvent même apporter une amélioration des relations et de la vie communautaire. A côté de toutes les obligations financières et réglementaires, cet aspect de la vie coopérative ne doit pas être négligé et même être abordé

<sup>47</sup> Un voisinage fonctionne s'il existe un équilibre général entre ce que l'on donne et ce que l'on reçoit.

de manière préventive (formations, engagement d'un médiateur...). En effet, la communauté est le fondement de la coopérative. L'établissement d'une charte de bon voisinage qui règle de manière générale p.ex. l'utilisation des espaces communs, est conseillé.



Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM – Union sociale pour l'habitat (2011) : **Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif**. Paris. [www.hlm.coop/IMG/pdf/guide\\_habitat\\_participatif\\_et\\_cooperatif.pdf](http://www.hlm.coop/IMG/pdf/guide_habitat_participatif_et_cooperatif.pdf)  
*Exemple d'une charte p. 145.*

La seule présence d'espaces communs n'est pas suffisante pour inciter les processus d'apprentissage nécessaires à un comportement solidaire. Un accompagnement y relatif est à recommander<sup>48</sup>, surtout s'il s'agit d'un projet d'envergure.

**48** Christine Paul (2013) : In Gemeinschaft leben – Eine Analyse von Ideal und Realität intergenerationaler Wohnprojekte unter der Perspektive von Lern- und Bildungsprozessen. PhD thesis, Universität zu Köln.



**Organisez l'accompagnement et des séances permettant un apprentissage commun ! Ceci vaut mieux qu'investir dans la médiation suite à des conflits.**

Ce qu'il faut retenir : la vie en coopérative peut offrir certains avantages. Il y a des coopératives qui organisent des repas communs, une ou plusieurs fois par semaine ou qui achètent des aliments en gros pour offrir des produits bon marché aux coopérateurs. Un jardin commun peut être source d'économies, mais contribuer aussi à



**ULC : Pour vivre en bon voisinage.**  
[www.ulc.lu/fr/Publications/Detail.asp?T=3&D=descr&ID=72](http://www.ulc.lu/fr/Publications/Detail.asp?T=3&D=descr&ID=72)

**ULC : Copropriété.** [www.ulc.lu/Uploads/Publications/Doc/77\\_1\\_copropriete.pdf](http://www.ulc.lu/Uploads/Publications/Doc/77_1_copropriete.pdf)

la vie sociale de la coopérative. Au niveau culturel, il est possible d'organiser des manifestations spécifiques selon les intérêts des coopérateurs. L'entraide peut prendre les formes les plus diverses. La vie en coopérative est ainsi enrichissante pour tous.

La fête au « Breedewee » : convivialité et produits locaux © transition minett



Open gardening : jardiner  
ensemble à Esch-sur-Alzette

© transition minett





# PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DES COOPÉRATIVES D'HABITATION

*« L'arbre vit à l'aide de ses racines  
et l'homme de la société. »*

PROVERBE GÉORGIEN

Pour les particuliers qui désirent se lancer dans l'aventure d'une coopérative d'habitation, ce guide a montré qu'un tel projet est réalisable et présente un certain nombre d'avantages, même s'il ne faut pas passer sous silence quelques désavantages. Ce guide permet à chacun de mesurer ces avantages et désavantages en fonction de sa propre situation et il vise à faciliter la tâche des futurs coopérateurs. Il revient au Gouvernement de mettre en place des mesures favorisant le développement des coopératives d'habitation et c'est ainsi que ce guide se termine avec un plaidoyer en faveur de cette cause.

Les coopératives d'habitation constituent une réelle alternative, une 3<sup>e</sup> voie entre la location et la propriété<sup>49</sup>. Un cadre légal pour coopératives existe au Luxembourg, mais, vu les spécificités des coopératives d'habitation, on peut se demander si ce cadre ne pourrait être étoffé de dispositions favorisant leur essor. En effet, le développement national de coopératives d'habitation,

**49** Marco Hoffmann (2013) : Habiter en coopérative ? Forum N°330, Luxembourg. [www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Questions-politiques-et-sociales/Habiter-en-coopérative](http://www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Questions-politiques-et-sociales/Habiter-en-coopérative)

comme on peut l'observer dans nos pays voisins, complèterait utilement la politique du logement, affichée au Luxembourg, et cela sans demander de moyens budgétaires importants.

Tout d'abord, il importe cependant d'éliminer les dispositions et mécanismes qui pénalisent les personnes qui veulent habiter en coopérative. Il s'agit notamment d'adapter les aides au logement auxquelles les personnes associées en coopérative n'ont plus droit. En effet, les aides au logement sont dues à des personnes physiques et la coopérative est une personne morale. L'imposition des coopératives d'habitation, diminuant ses ressources financières, est une autre difficulté.

Pourquoi l'Etat devrait-il soutenir des coopératives d'habitation, c.à.d. une forme de propriété collective dont l'usage est réservé aux coopérateurs ? Tout d'abord, le principe de l'aide au logement n'est pas nouveau, car l'Etat favorise depuis des décennies l'accession à la propriété de personnes privées. Puis, les coopératives d'habitation sont un moyen de lutte contre la spéculation sur le marché du logement, car les logements coopératifs ne changent pas de propriétaire. C'est un autre rapport au patrimoine que la coopérative propose : la fonction habitat et l'intérêt collectif priment sur l'investissement immobilier et l'enrichissement individuel. Ce système permet de sortir durablement un bien de la spéculation tout en offrant un loyer non soumis à l'esprit de lucre. En effet, considérer le logement comme un objet de spéculation, transforme l'espace foncier en une ressource économique, livrée aux marchés immobiliers. Le parti démocratique semble avoir compris ce problème lorsqu'il écrit dans son programme préélectoral :

*„Der Erwerb oder der Nichtverkauf von Bauland hat sich zu einer der besten Geldanlagen entwickelt. Vor allem die öffentliche Hand hat diese Entwicklung zu verantworten, durch eine Politik, die zu einer künstlichen Baulandverknappung und einer unzureichenden Baulandmobilisierung geführt hat. Wir denken, dass die dramatische Situation am Wohnungsmarkt kurzfristig ein lenkendes Eingreifen seitens des Staates notwendig macht.“<sup>50</sup>*

50 [www.dp.lu/docs/wahlen2013/dp\\_wahlprogramm\\_2013.pdf](http://www.dp.lu/docs/wahlen2013/dp_wahlprogramm_2013.pdf)

En réservant un certain pourcentage des surfaces réservées à l'habitat au Luxembourg à des coopératives sur base d'un bail emphytéotique (cf. l'exemple suisse), le développement de coopératives d'habitation au Luxembourg serait assuré, permettant ainsi la *création de logements à prix abordable de manière durable*.

Un autre aspect s'y ajoute. Beaucoup de coopératives se structurent autour d'objectifs écologiques ou sociaux (p.ex. : réduction de CO<sub>2</sub> ; habitat intergénérationnel). Guidées par un esprit économe, les coopératives contribuent souvent aussi à l'augmentation



de la densité du bâti, un 3<sup>e</sup> objectif de la politique luxembourgeoise du logement. Il est également dans la nature des coopératives d'habitation de favoriser la mixité et la cohésion sociale. En rendant les coopératives éligibles pour construire du logement social, un acteur prometteur supplémentaire (càd. une multitude de petites coopératives avec des objectifs et un fonctionnement similaires) verrait le jour dans ce domaine sous-développé.

Il existe donc des perspectives pour le développement de coopératives d'habitation en général. Ceux qui désirent se lancer dès aujourd'hui pourront tirer profit de ce guide. A chacun de faire son choix en connaissance de cause.



*Vous souhaitez rejoindre une initiative existante ? Regardez et parlez-en autour de vous ! Différents projets sont en train de prendre forme. Informez-vous sur [www.caritas.lu](http://www.caritas.lu)*



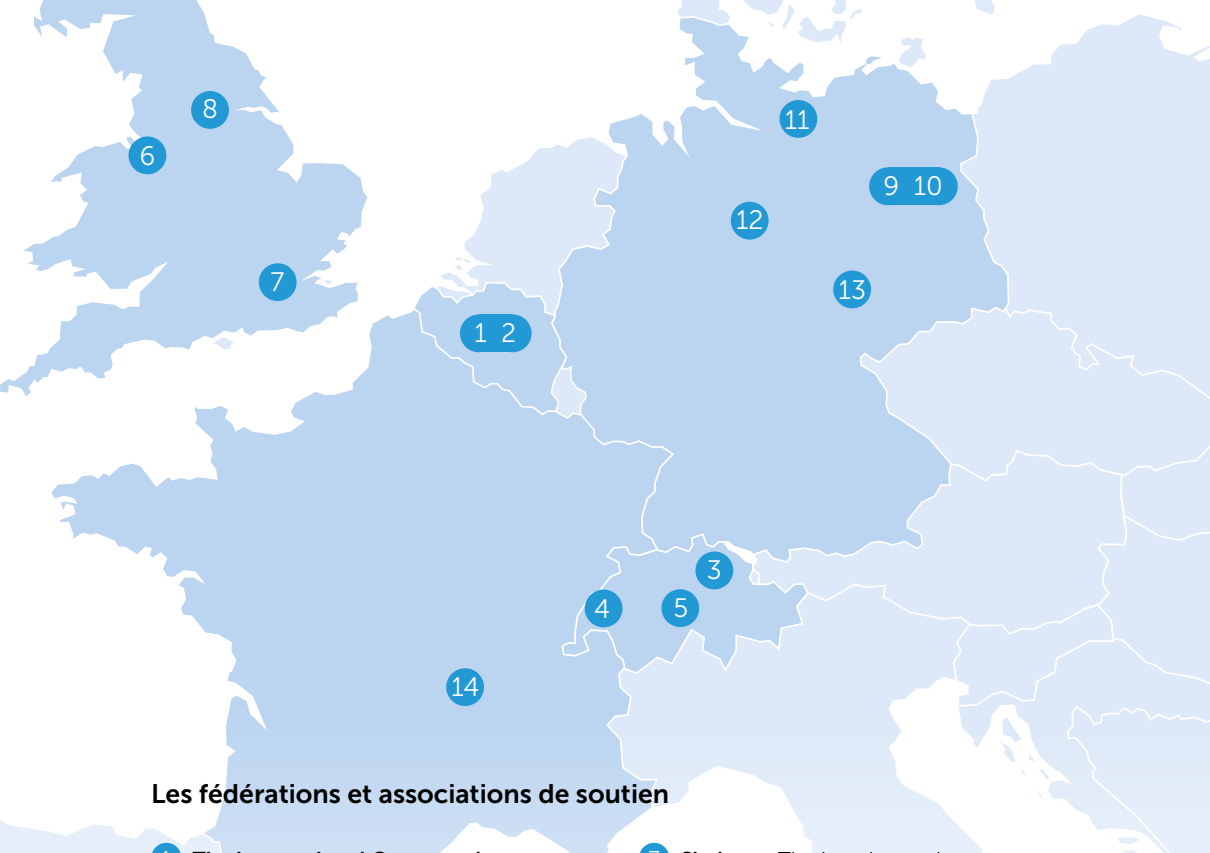


Photo: E.Y.A. Lanwee/Selfconstruction2 2009 / Lamiel

# COOPÉRATIVES & FÉDÉRATIONS

## Coopératives d'habitation

- 
- 1 Les Tournières scrllfs**, Liège  
[www.lestournieres.be](http://www.lestournieres.be)
  - 2 Amaryllis**. Mehrgenerationenwohnen, Bonn. [www.amaryllis-bonn.de](http://www.amaryllis-bonn.de)
  - 3 Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG**, Trier. [www.wogebe.de](http://www.wogebe.de)
  - 4 Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Trier 1922 eG**. [www.gewoge-trier-1922.de](http://www.gewoge-trier-1922.de)
  - 5 WOGENO München eG**  
Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen.  
[www.wogeno.de](http://www.wogeno.de)
  - 6 GENOVA eG**, Freiburg  
[www.genova-vauban.de](http://www.genova-vauban.de)
  - 7 Genowo Genossenschaft für Wohnprojekte eG**, Berlin  
[www.genowo.de](http://www.genowo.de)
  - 8 Wohnbaugenossenschaft wagnis eG**, München. [www.wagnis.org](http://www.wagnis.org)
  - 9 ZAK Wohnpakt**, Trier.  
[www.wohnpakt-trier.de](http://www.wohnpakt-trier.de)
  - 10 CODHA** – Coopérative de l'habitat associatif, Genève.  
[www.codha.ch/fr/accueil](http://www.codha.ch/fr/accueil)
  - 11 Kraftwerk1** – Bau- und Wohngenossenschaft, Zürich. [www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)
  - 12 Société Coopérative d'Habitation Genève**. [www.schg.ch](http://www.schg.ch)
  - 13 CODHAVA** – Coopérative d'habitation et de vie alternative, Corcelles-sur-Chavornay.  
[www.chateaudecorcelles.ch/Chateau de\\_Corcelles/Home.html](http://www.chateaudecorcelles.ch/Chateau_de_Corcelles/Home.html)
  - 14 Coopérative INTI**, Confignon.  
[www.cooperative-inti.ch](http://www.cooperative-inti.ch)
  - 15 Société Coopérative d'Habitation Lausanne**. [www.schl.ch](http://www.schl.ch)
  - 16 In buona compagnia** – Genossenschaft Wohnen 55+, Bonaduz,  
[www.inbuonacompagnia.ch](http://www.inbuonacompagnia.ch)
  - 17 Eco-quartier Strasbourg**.  
[www.ecoquartier-strasbourg.net](http://www.ecoquartier-strasbourg.net)



## Les fédérations et associations de soutien

- 1 **The International Co-operative Alliance**, Bruxelles. [www.ica.coop](http://www.ica.coop)
- 2 **CECODHAS Housing Europe**, Bruxelles. [www.housingeurope.eu](http://www.housingeurope.eu)
- 3 **Wohnbaugenossenschaften Schweiz** – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Zürich. [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)
- 4 **Groupement des coopératives d'habitation genevoises**, Genève. [www.gchg.ch](http://www.gchg.ch)
- 5 **Wohnen Schweiz** – Dachorganisation zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus, Luzern. [www.wohnen-schweiz.ch](http://www.wohnen-schweiz.ch)
- 6 **Forum des coopératives suisses d'habitation**. [www.forum-wohnen.ch/fr/home.html](http://www.forum-wohnen.ch/fr/home.html)
- 7 **Politique suisse du logement** – Plate-forme d'informations des organisations de logements d'utilité publique. [www.wohnungspolitik-schweiz.ch/fr/home](http://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/fr/home)
- 8 **Confederation of Co-operative Housing**, Liverpool. [www.cch.coop](http://www.cch.coop)
- 9 **Shelter** – The housing and homelessness charity, London. [www.shelter.org.uk](http://www.shelter.org.uk)
- 10 **Radical Routes**, Yorkshire. [www.radicalroutes.org](http://www.radicalroutes.org)
- 11 **Mietergenossenschaft SelbstBau e.G.**, Berlin. [www.selbstbau-genossenschaft.de](http://www.selbstbau-genossenschaft.de)
- 12 **Wohnungsgenossenschaften gründen** – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin. [www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de](http://www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de)
- 13 **Wohnreform eG** – Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen, Hamburg. [www.wohnreform-eg.de](http://www.wohnreform-eg.de)
- 14 **FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.**, Bundesvereinigung, Hannover. [www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de)
- 15 **Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.**, Leipzig. [www.genossenschaftsgedanke.de](http://www.genossenschaftsgedanke.de)
- 16 **wohnprojekte-portal.de**, [www.wohnprojekte-portal.de/startseite.html](http://www.wohnprojekte-portal.de/startseite.html)
- 17 **Association HABICOOP**, Lyon. [www.habicoop.fr](http://www.habicoop.fr)

# ANNEXES



© Kraftwerk1 / Katrin Simonett

## 8.1. Statuts type<sup>51</sup>

« XXX »

**51** Elaborés par Brigitte Pochon, avocat à la Cour, POCHON LAWYERS & ASSOCIATES, PL&A S.à.r.l.

### Société Coopérative organisée comme une Société Anonyme

Siège social : Luxembourg.

#### STATUTS

L'an (année en toutes lettres), le jj/mm

Ont comparu : (*minimum 1 associé*)

1. Nom, prénom, adresse précise<sup>52</sup>
- 2.
- 3.

**52** Éventuellement : représenté par yyy en vertu d'une procuration sous seing privé annexée au présent acte sous seing privé.

Lesquels comparants, tels que représentés, ont déclaré vouloir constituer une société coopérative fonctionnant comme une société anonyme dont ils ont arrêtés les statuts comme suit :

## TITRE I. Dénomination, Siège social, Objet, Durée

### Article 1 - Forme, dénomination

- 1.1. Entre les associés de catégorie A et B, souscripteurs constituant le fonds social initial et tous ceux qui seront admis ultérieurement, il est établi une société coopérative organisée sous forme d'une société anonyme régie par les lois du Grand-Duché du Luxembourg et en particulier la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales et par les présents statuts.
- 1.2. La société existe sous la dénomination « XXX ».  
Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres pièces émanant de la société, cette dénomination doit toujours être précédée ou suivie immédiatement et de façon lisible des termes « société coopérative ».

### Article 2 - Siège social

- 2.1. Le siège social est établi dans la ville de xxx (*indiquer uniquement le nom de la ville et non l'adresse exacte*), Grand-Duché de Luxembourg.
- 2.2. Il pourra être transféré à tout autre lieu de la commune par simple décision du conseil d'administration.  
Il pourra être transféré à tout autre endroit du Grand-Duché de Luxembourg par décision d'une assemblée générale des actionnaires.
- 2.3. Au cas où des événements extraordinaires d'ordre politique ou économique, de nature à compromettre l'activité normale au siège social ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger, se produiront ou seront imminents, le siège social pourra être déclaré « transféré provisoirement à l'étranger », jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales.  
Une telle décision n'aura pas d'effet sur la nationalité de la société. La déclaration de transfert du siège sera faite et portée à la connaissance des tiers par l'organe de la société qui se trouvera le mieux placé à cet effet dans les circonstances données.

### Article 3 - Objet

- 3.1. En pratiquant la location de logements propres, la société a pour objet de permettre, favoriser et préserver l'accès à un logement décent et financièrement abordable pour ses associés de catégorie B.  
La société est active dans la promotion, la construction et la gestion d'immeubles selon des critères éthiques, écologiques, sociaux et économiques fixés dans une charte votée par l'assemblée générale.

La société a également pour objet la promotion et le développement de l'habitat groupé et de la vie sociale.

- 3.2. La société peut s'affilier à toutes autres sociétés ou associations.
- 3.3. D'une façon générale, la société peut prendre toutes mesures de contrôle et de surveillance et faire toutes opérations financières, commerciales et industrielles qu'elle jugera utiles à l'accomplissement ou au développement de son objet.

## Article 4 - Durée

La société est établie pour une durée illimitée.

## TITRE II. Capital, Actions

### Article 5 - Fonds social

- 5.1. Le fonds social de la société est illimité.
- 5.2. Le minimum du fonds social de la société est formé d'actions d'un montant fixe de *(somme en toutes lettres)* euros *(somme en chiffres, - EUR)* souscrit par les associés fondateurs comparants, personnes morales (catégorie A) et personnes physiques (catégorie B), et divisé en *(nombre d'actions en toutes lettres)* *(nombre d'action en chiffres)* actions de catégorie A et B d'une valeur nominale de *(somme en toutes lettres)* euros *(somme en chiffres, - EUR)* chacune, entièrement souscrites et libérées.  
Ces actions donnent droit au vote lors des assemblées générales.
- 5.3. La répartition des actions de catégorie A est la suivante :

- 1) *(dénomination sociale de l'actionnaire)* *(nombre d')* actions
  - 2) (X) (Y) actions
  - 3) (X) (Y) actions
- TOTAL xxx actions

La répartition des actions de catégorie B est la suivante :

- 1) *(nom de l'actionnaire)* *(nombre d')* actions
  - 2) (X) (Y) actions
  - 3) (X) (Y) actions...
- TOTAL xxx actions

De sorte qu'à la constitution, le fonds social immédiatement souscrit est de *(somme en toutes lettres)* euros *(somme en chiffres, - EUR)*.

- 5.4. La partie variable du fonds social est illimitée et se compose d'actions de catégorie C d'une valeur nominale de (*somme en toutes lettres*) euros (*somme en chiffres* - EUR) chacune ; chacune des actions de catégorie C doit être entièrement souscrite et libérée au moment de sa souscription et ne donne pas droit au vote en assemblée générale.

## Article 6 - Actions

- 6.1. Toutes les actions sont émises par l'assemblée générale des associés sous forme nominative, au nom d'une personne (morale ou physique) spécifique, et enregistrées au registre des associés.
- 6.2. Il sera tenu au siège de la société un registre des associés et de leurs actions, conformément aux articles 118 et 119 de la Loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales contenant à sa première page l'acte constitutif de la société et indiquant à la suite de cet acte :
- 1° les noms, professions et demeures des associés ;
  - 2° la date de leur admission, de leur démission ou de leur exclusion ;
  - 3° le compte des sommes versées ou retirées par chacun d'eux ;
  - 4° la date des révisions opérées et le nom des commissaires.

La qualité d'associé ainsi que le nombre d'actions sont constatés, indépendamment des autres moyens de preuve du droit commercial, par l'apposition de la signature de chaque associé, précédé de la date, sur le registre des associés de la société.

- 6.3. Envers la société, les actions sont indivisibles, dans la mesure où un seul propriétaire est admis par action. Les ménages locataires indivis nomment un seul représentant auprès de la société.

Les actions sont en principe incessibles. Il y a deux exceptions :

- › les actions de catégorie A sont cessibles entre associés de catégorie A au prix de leur valeur nominale et sous réserve de l'autorisation du conseil d'administration ;
- › les autres actions peuvent uniquement être rétrocédées à la coopérative qui les revendra à de nouveaux coopérateurs.

## Article 7- Emission des actions

- 7.1. Le conseil d'administration est autorisé, sans limitation, à émettre un nombre illimité d'actions à tout moment.
- 7.2. Toute émission d'action sera soumise à approbation par voie de résolution de l'assemblée générale des actionnaires.



## Article 8 - Admission et Droit de vote

8.1. Toute personne physique ou morale peut devenir actionnaire de la société.

8.2. La société est formée de trois catégories d'associés :

- l'associé de catégorie A, personne morale fondatrice de la société et qui a le droit de vote à l'assemblée générale ;
- l'associé de catégorie B qui réside dans un logement géré par la coopérative. Il détient plusieurs actions de catégorie B et a le droit de vote à l'assemblée générale. Le nombre d'actions qu'il doit acquérir est en relation avec la taille et le coût du logement qu'il louera par la suite. Les dispositions exactes sont fixées dans le règlement interne de la coopérative ;
- et l'associé de catégorie C qui soutient la coopérative par un apport en capital en souscrivant à des actions de catégorie C de la société. Il perçoit des dividendes selon les modalités spécifiées à l'article 18.6. des présents statuts ; l'associé de catégorie C n'a pas de droit de vote à l'assemblée générale.

8.3. L'admission est demandée sur base d'une déclaration d'adhésion comprenant l'acceptation des statuts et l'engagement des objectifs de la coopérative formulés au sein de l'article 3. Les modalités pratiques de souscriptions sont fixées par le conseil d'administration dans le cadre du règlement d'ordre intérieur, ratifié par un vote en assemblée générale.

En outre, la demande de souscription d'actions de catégorie B est soumise à une décision du conseil d'administration qui pourra l'accepter ou la refuser de façon discrétionnaire. La décision est ensuite définitivement adoptée par l'assemblée générale.

8.4. Pour les associés de catégorie B, la location d'un logement ne peut avoir lieu qu'après la ratification de l'admission par l'assemblée générale, qui peut être convoquée spécialement à cette fin.

L'admission est demandée sur base d'une déclaration d'adhésion comprenant l'acceptation des statuts et l'engagement de collaborer aux objectifs de la coopérative formulés au sein de l'article 3 des présents statuts ainsi que sur base du paiement de frais d'inscription de XXX € (XXX euros), non remboursable. L'admission sera définitive après acquittement des frais d'inscription et la souscription d'une ou plusieurs actions.

La location d'un logement ne peut avoir lieu qu'après l'admission définitive de l'assemblée générale des associés de la société et la libération de toutes les actions souscrites.

En outre, un logement ne peut être attribué qu'à un et un seul associé de catégorie B, les co-résidents d'un même logement nomment un seul représentant auprès de la société, à défaut, la société procédera à leur expulsion, ce qui a pour effet la résiliation immédiate du contrat de bail.

## Article 9 - Démission-Exclusion et Conditions de retrait des versements

- 9.1. Tout associé a le droit de se retirer de la société.  
 Il ne pourra donner sa démission que par lettre recommandée, avec accusé de réception, adressée au président du conseil d'administration, au cours des six premiers mois de l'année sociale. La démission est constatée par une mention sur le titre de l'associé et sur le registre de la société, en marge du nom du démissionnaire.  
 Ces mentions sont datées et signées par l'associé et un administrateur.  
 Si les administrateurs refusent de constater la démission, ou si le démissionnaire ne sait ou ne peut signer, elle est reçue au greffe de la justice de paix du siège social.  
 Le greffier en dresse procès-verbal et en donne connaissance à la société par lettre recommandée, envoyée dans les vingt-quatre heures.
- 9.2. La société peut décider d'exclure un associé pour une des causes suivantes :
- › l'inexécution par l'associé de ses obligations statutaires ou réglementaires et notamment l'absence de transaction avec la société pour la réalisation de son objet social,
  - › l'absence de libération de ses actions,
  - › le non-respect par l'associé des obligations contractées à l'égard de la société, notamment les obligations de loyauté et de collaboration,
  - › le non-respect par l'associé de catégorie B des chartes et règlement intérieur suivant application de leur contrat de location et notamment, défaut de règlement de deux mois de loyer consécutifs, absence d'engagement et de collaboration dans les activités de la société pendant un an.
- 9.3 L'exclusion d'un associé de la société résulte d'un procès-verbal dressé et signé par un administrateur sur décision du conseil d'administration. Ce procès-verbal relate les faits établissant que l'exclusion a été prononcée conformément aux statuts. Elle est transcrite dans le registre des associés et une copie conforme est expédiée, dans les deux (2) jours, à l'associé exclu, par lettre recommandée.
- 9.4. L'exclusion d'un associé de catégorie B entraîne automatiquement la résiliation de son contrat de bail avec effet immédiat.
- 9.5. Suite à son retrait ou à son exclusion, l'associé n'a droit qu'au remboursement de la valeur nominale de ses actions. Un remboursement ne pourra être effectué qu'après apurement des engagements et obligations de l'associé envers la société ou dont celle-ci se serait portée garante pour lui. Le remboursement a lieu au cours de l'année suivant la démission ou l'exclusion.

- 9.6. Les créanciers ou représentants de l'associé qui se retire ou est exclu, ne pourront en aucun cas et sous aucun prétexte, provoquer l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la société, ni en demander le partage ou la liquidation, ni faire procéder à un inventaire, ni gêner en quoi que ce soit le fonctionnement normal de la société. Pour l'exercice de leurs droits, ils devront s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux délibérations de l'assemblée générale.
- 9.7. Les associés cessent de faire partie de la société par démission, expulsion ou décès. Dans tous les cas, la société rachètera leurs actions.  
Les actions rachetées seront automatiquement annulées et le capital de la société sera réduit en conséquence.  
Le prix de rachat par action sera égal à sa valeur nominale.  
Il sera payé au cours de l'année suivant l'année de départ de l'associé de la société.
- 9.8. Dans tous les cas, les associés qui quittent la coopérative nouvellement constituée au cours des trois premières années ne peuvent prétendre au remboursement de la valeur nominale de leurs actions qu'à l'issue d'un délai de trente-six mois de la date de la constitution de la société.
- 9.9. L'associé reste tenu des dettes nées au temps où il était membre de la société. Lors du remboursement des actions, la société procèdera par compensation, ainsi les dettes pourront être déduites voire apurées.

## **Article 10 - Responsabilité des associés**

Chaque associé est solidairement responsable des engagements pris par la société dans la limite du montant de sa participation sous forme d'action.

## **Article 11 - Clause d'arbitrage**

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, pendant la durée de la société ou lors de la liquidation, soit entre les associés et la société, soit entre les associés eux-mêmes à raison des affaires sociales, seront soumises à l'arbitrage. Dans les dix jours de la contestation, les parties préciseront l'objet du litige et désigneront d'un commun accord trois amiables compositeurs qui seront dispensés des formalités de procédure et des délais judiciaires. Ils jugeront en équité.

## TITRE III. Administration

### Article 12 - Le conseil d'administration

12.1. La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois membres au moins et par 11 membres au plus, désignés par l'assemblée générale statuant à la majorité simple. Tout associé de catégorie A et B peut poser sa candidature pour le conseil d'administration. Au cas où une coopérative possède plusieurs immeubles sur un ou plusieurs sites, les résidents d'un immeuble peuvent se constituer en assemblée d'immeuble selon les modalités fixés dans le règlement intérieur. Tout associé désigné par une assemblée d'immeuble peut poser sa candidature pour le conseil d'administration. La durée du mandat des administrateurs est de 5 (cinq) ans maximum, mais peut être limitée par l'assemblée générale lors de leur nomination.

Les mandats sont en tout temps révocables par l'assemblée générale.

Si une personne morale est nommée administrateur, elle devra désigner une personne physique à l'intervention de laquelle elle exercera les fonctions d'administrateur. A cet égard, les tiers ne pourront exiger la justification des pouvoirs, la simple indication de sa qualité de représentant ou de délégué de la personne étant suffisante.

12.2. Le mandat des administrateurs prend fin par la démission, la révocation, le décès, la perte de la qualité d'associé ou à l'expiration du mandat.

En cas de démission, celle-ci ne produit ses effets que trois mois après l'envoi d'une communication écrite au président du conseil d'administration ou à l'ensemble des administrateurs.

Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale des actionnaires.

12.3. En cas de vacance pour une cause quelconque d'un ou de plusieurs administrateurs, les administrateurs restants nommés par l'assemblée générale des actionnaires peuvent rester en charge de l'administration jusqu'à la prochaine assemblée générale des actionnaires qui procédera à une nouvelle élection.

### Article 13.- Fonctionnement et réunions

13.1. Le conseil d'administration choisit parmi ses membres un président. Le conseil d'administration nomme également parmi ses membres un vice-président, un trésorier et un secrétaire. En l'absence du président, le vice-président le remplace. En cas d'absence du président et du vice-président, les autres

membres du conseil d'administration nomment un président *pro tempore* qui présidera la réunion en question.

13.2. Le conseil d'administration se réunit au minimum trimestriellement, sur la convocation du président ou, à défaut, du vice-président ou de deux administrateurs agissant conjointement.

Avis écrit de toute réunion du conseil d'administration est donné à tous les administrateurs au moins soixante-douze (72) heures avant la date prévue, sauf s'il y a urgence, auquel cas la nature et les motifs de cette urgence sont mentionnées brièvement dans l'avis de convocation.

La réunion peut être valablement tenue sans convocation préalable si tous les administrateurs de la société sont présents ou représentés lors de la réunion du conseil d'administration et déclarent avoir été dûment informés de la réunion et de son ordre du jour.

Une convocation spéciale n'est pas requise pour une réunion du conseil d'administration se tenant au lieu et place prévu dans une résolution préalablement adoptée par le conseil d'administration.

Tout administrateur peut se faire représenter au conseil d'administration en désignant un autre administrateur.

La convocation comporte l'ordre du jour.

Le conseil d'administration ne peut délibérer que si la moitié au moins des administrateurs est présente ou représentée.

Un administrateur peut représenter plus d'un administrateur à condition qu'au moins deux administrateurs soient physiquement présents à la réunion ou y participent par un moyen de communication autorisé par les statuts ou par la loi.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage des voix, celle du président ou, à défaut, du vice-président, est prépondérante.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la réunion du conseil d'administration.

Tout administrateur peut participer à la réunion du conseil d'administration par conférence téléphonique, vidéo conférence ou tout autre moyen de communication similaire grâce auquel (i) les administrateurs participant à la réunion du conseil d'administration peuvent être identifiés, (ii) toute personne participant à la réunion du conseil d'administration peut entendre les autres participants et leur parler (iii) la réunion du conseil d'administration est retransmise en direct et (iv) les administrateurs peuvent valablement délibérer. La participation à une réunion du conseil d'administration par un tel moyen de communication équivaut à une participation en personne à une telle réunion. Une réunion du conseil d'ad-

ministration tenue par un tel moyen de communication est réputée se tenir au Grand-Duché de Luxembourg.

- 13.3. Les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration sont signés par le président ou le vice-président ou un autre administrateur qui en aura assumé la présidence. En outre, les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration peuvent également être signés par tout administrateur ayant assisté à la réunion.

Les procès-verbaux sont consignés sur un registre spécial ou sur des feuillets mobiles, cotés et paraphés, signés par le président ou le vice-président ou un autre administrateur qui en aura assumé la présidence. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le président ou le vice-président ou un autre administrateur qui en aura assumé la présidence.

#### **Article 14 - Pouvoirs du conseil d'administration**

Le mandat général conféré aux administrateurs n'embrasse que les actes d'administration et non les actes de disposition. En dehors de cette disposition légale, tous pouvoirs que la loi ou les statuts ne réservent pas expressément à l'assemblée générale des associés sont de la compétence du conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la société à un ou plusieurs administrateurs qui prendront la dénomination d'administrateur-délégué. Il peut aussi octroyer des pouvoirs spéciaux pour des affaires déterminées à un ou plusieurs fondés de pouvoirs, administrateur ou non, associé ou non.

La société est représentée en justice par le conseil d'administration.

Sur décision préalable du conseil d'administration, tous les actes doivent, pour engager la société, être signés par le président ou le vice-président ou deux administrateurs ; les signataires n'auront pas à justifier vis-à-vis des tiers d'une délibération préalable du conseil d'administration.

### **TITRE IV. Assemblée générale annuelle des associés**

#### **Article 15 - L'assemblée générale annuelle des associés de la société**

- 15.1. L'assemblée générale annuelle des associés régulièrement constituée, représente l'universalité des associés, ayant ce statut au moment de la convocation, et ses décisions sont obligatoires pour tous. Tout associé a le droit d'assister aux assemblées générales ou de s'y faire représenter par un

autre associé. Tout associé de catégorie A ou B peut se faire représenter à l'assemblée générale des associés en nommant par écrit un mandataire, associé ou non, autorisant le vote par procuration. Cet écrit peut être transmis par tout moyen de communication permettant la transmission d'un écrit et doit être remis au plus tard avant le début de l'assemblée générale.

- 15.2. L'assemblée générale est convoquée par le président du conseil d'administration ou à défaut le vice-président ou, en cas d'empêchement, par toute autre personne désignée par le conseil d'administration en son sein.

A défaut, elle peut être convoquée par un autre organe de la société ou par un quart des associés de la société, un mois après qu'ils aient vainement requis la convocation par le conseil d'administration. Dans ce cas, les motifs de la convocation et l'ordre du jour doivent être envoyés au conseil d'administration au moins cinq (5) jours avant l'assemblée et doivent être lus en début d'assemblée générale. Pour que l'assemblée générale puisse prendre des décisions, trois quart des associés doivent être présents ou représentés.

- 15.3. Les convocations sont soit remises contre décharge datée et signée, soit faites par lettre recommandée adressée à chaque associé, quinze jours au moins avant la date de l'assemblée générale.

- 15.4. L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou à défaut par le vice-président ou plus subsidiairement un autre administrateur désigné par le conseil d'administration.

- 15.5. L'assemblée générale annuelle se réunit dans la commune du siège social, à l'endroit et heure indiqués dans les convocations, le premier jeudi du mois de juin à 14h30. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée générale a lieu le premier jour ouvrable suivant. L'assemblée générale se réunit en outre extraordinairement toutes les fois que le conseil d'administration en reconnaît l'utilité.

- 15.6. Les assemblées générales ordinaires, hors assemblée générale portant modification des statuts, délibèrent valablement à la majorité simple des associés de catégories A ou B présents ou représentés.

Les votes se font à main levée.

- 15.7. Dans les assemblées qui ont à délibérer sur les modifications des statuts, les résolutions, pour être valables, doivent réunir les deux tiers au moins des voix des associés de catégories A ou B présents ou représentés. Préalablement à toutes ces assemblées, le texte des résolutions devra être à la disposition des actionnaires dans les quinze jours qui précèdent la réunion.

- 15.8. L'assemblée générale annuelle entend le rapport du conseil d'administration ainsi que celui du réviseur externe sur la situation de la société ; elle discute et, s'il y a lieu, approuve le

bilan et les comptes présentés par le conseil d'administration. Elle nomme les administrateurs et décide, le cas échéant, de la délégation des fonctions de secrétaire et de trésorier. Elle constate les augmentations et diminutions de capital. Elle délibère et statue souverainement sur tous les intérêts de la société.

- 15.9. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, dressés par le secrétaire ou son délégué, consignés dans un registre spécial.

Le procès-verbal indique en outre la date et le lieu de réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, le président de séance et son secrétaire, le quorum des associés présents ou représentés, le texte des résolutions soumises au vote, le résultat du vote pour chaque résolution, les documents et rapports présentés à l'assemblée et un résumé des débats.

Le procès-verbal d'une assemblée générale est signé par le président et le secrétaire ou un autre membre du conseil d'administration, présent lors de l'assemblée ainsi que les associés qui le demandent. A chaque assemblée, il est tenu une liste de présence sur laquelle les associés présents signent à côté de leur nom au moment de l'entrée en séance.

Le procès-verbal avec ses annexes et la feuille de présence sont archivés au siège de la société.

## TITRE V. Surveillance

### **Article 16 - La surveillance par le(s) commissaire(s) ou un réviseur d'entreprise agréé**

- 16.1. La surveillance de la société est confiée à un ou plusieurs commissaires ou réviseurs d'entreprise agréés, associés ou non, nommés pour un mandat de six ans renouvelable par décision de l'assemblée générale des associés.
- 16.2. Ils se réunissent au besoin et au moins une fois avant l'assemblée générale annuelle à laquelle ils adressent un rapport et émettent un avis sur le fonctionnement de la société. Ils se réunissent également avant les assemblées générales extraordinaires et établissent un rapport sur les décisions qui sont soumises à celles-ci. Ils présentent ce rapport en début d'assemblée générale.
- 16.3. Ils ont accès à tous les documents sociaux et peuvent convoquer à leurs réunions tout membre du conseil d'administration et du personnel ainsi que toute personne dont ils jugent la présence utile. Ils peuvent se faire communiquer tout document utile à leur mission.
- Les décisions sont prises à la majorité simple des associés.



## TITRE VI. Exercice social-allocation de bénéfices-dissolution et liquidation

### Article 17 - Exercice social

L'exercice social de la société commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

### Article 18 - Allocation de bénéfice

18.1. A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration établit ou fait établir un inventaire, un compte de pertes et profits et un bilan qui sont soumis au contrôle du commissaire.

18.2. Chaque année, le conseil d'administration doit dresser un inventaire contenant l'indication des valeurs mobilières et immobilières et de toutes les dettes actives et passives de la société, avec une annexe contenant, en résumé, tous ses engagements, ainsi que les dettes des directeurs, administrateurs, selon le cas, et commissaire de la société.

Le conseil d'administration établit les comptes annuels, dans lesquels les amortissements nécessaires doivent être faits. Le bilan mentionne séparément l'actif immobilisé, l'actif réalisable et, au passif, les dettes de la société envers elle-même, les obligations, les dettes avec hypothèques ou gages et les dettes sans garanties réelles.

18.3. Il est fait annuellement, sur les bénéfices nets, un prélèvement d'un vingtième au moins, affecté à la constitution d'une réserve; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve a atteint le dixième du capital social, mais reprend du moment que ce dixième est entamé.

Le conseil administration remet les pièces avec un rapport sur les opérations de la société, un mois avant l'assemblée générale ordinaire, au commissaire, qui doit faire un rapport contenant ses propositions.

18.4. Sur les excédents nets annuels, constitués par les loyers, déduction faite des frais et charges de la société, des amortissements et des pertes, il sera effectué un prélèvement destiné à la constitution du fonds de réserve légale.

18.5. Sur recommandation du conseil d'administration, l'assemblée générale des associés déterminera comment le reste des bénéfices annuels nets de la société sera utilisé conformément à la Loi et aux présents statuts.

Dans le cas où l'inventaire révélerait des pertes, le montant de celles-ci serait reporté puis imputé sur les excédents des exercices antérieurs ou suivants.

- 18.6. En cas de répartition des bénéfices, les associés de catégorie C disposent d'un droit à un dividende privilégié et récupérable correspondant à x% de leur valeur nominale, sans préjudice du droit qui peut leur être accordé dans la répartition du surplus des bénéfices.

### **Article 19 - Dissolution et liquidation**

- 19.1. A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée sur décision de l'assemblée générale des associés, celle-ci règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs. Toutes les valeurs de la société sont réalisées par les liquidateurs qui ont à cet effet les pouvoirs les plus étendus.
- 19.2. Après paiement des dettes sociales, remboursement aux associés du montant de leurs apports entièrement libérés et prélèvement des frais de liquidation, l'excédent actif net de la société sera versé à une coopérative ayant un objet similaire ou, à défaut, à une œuvre de bienfaisance, désignée par l'assemblée générale qui prononce la liquidation.
- 19.3. En cas de liquidation, les associés de catégorie C disposent d'un droit privilégié au remboursement de leurs apports.

## **TITRE VII. Dispositions générales**

### **Article 20 - Modifications**

Ces statuts pourront être modifiés par une assemblée générale extraordinaire des associés soumise aux conditions de quorum et de majorité désignées à l'article 15.7. ci-dessus.

### **Article 21 - Loi applicable**

Tous les points non expressément régis par les statuts seront déterminés par les dispositions légales en vigueur et notamment par la loi luxembourgeoise du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales et ses lois modificatives.

### **Dispositions transitoires**

Le premier exercice social commence à la date de la signature des présents statuts et se termine le 31 décembre de la même année.

La première assemblée générale annuelle se tiendra l'année suivante.

## Souscription et paiement

Les (x) actions de catégorie A émises par la société sont souscrites comme suit :

Les (x) actions de catégorie B émises par la société sont souscrites comme suit :

L'apport total du montant de (xxx) est entièrement affecté au capital social dont il représente la partie fixe.

## Assemblée générale des associés

Les associés de catégorie A et B, membres fondateurs susmentionnés, représentés tel qu'indiqué ci-dessus, représentant l'entière part fixe du capital social de la société et considérant avoir été régulièrement convoqués, ont pris les résolutions suivantes :

1. le siège social est établi : (xxx) (*adresse complète*)
2. les personnes suivantes sont désignées comme administrateurs de la société : (xxx)
3. le commissaire de la société ou réviseur d'entreprise agréé sera : (xxx) (*adresse complète*)

**Dont acte, passé à (xxx), à la date figurant en tête des présentes Signatures**



## 8.2. Législation

### 8.2.1 Loi (modifiée) du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales (extrait concernant les coopératives)

#### Section VI. – Des sociétés coopératives

##### Sous-section 1. – Des sociétés coopératives en général

###### § 1er. – De la nature et de la constitution des sociétés coopératives

- 113.** La société coopérative est celle qui se compose d'associés dont le nombre ou les apports sont variables et dont les parts sont incessibles à des tiers.
- 114.** La société coopérative n'existe pas sous une raison sociale ; elle est qualifiée par une dénomination particulière. La société doit être composée de sept personnes au moins. Elle est administrée par un ou plusieurs mandataires, associés ou non associés, qui ne sont responsables que du mandat qu'ils ont reçu. La surveillance de la société est confiée à un ou plusieurs commissaires, associés ou non. Les associés peuvent s'engager solidairement ou divisément, indéfiniment ou jusqu'à concurrence d'une certaine valeur.

Le mandat général conféré aux administrateurs d'une société coopérative n'embrasse que les actes d'administration et non les actes de disposition. – Lux. 4 octobre 1947, P. 14, 384.

- 115.** L'acte constitutif de la société doit déterminer, à peine de nullité, les points suivants :
- 1° la dénomination de la société, son siège ;
  - 2° l'objet de la société ;
  - 3° la désignation précise des associés ;
  - 4° la manière dont le fonds social est ou sera ultérieurement formé, et son minimum de souscription immédiate.
- Toutefois, ces nullités ne peuvent être opposées aux tiers, par les associés ; entre les associés elles n'opèrent qu'à dater de la demande tendant à les faire prononcer.
- 116.** L'acte indiquera en outre :
- 1° (*L. 7 septembre 1987*) la durée de la société qui peut être limitée ou illimitée.
- Dans le premier cas la société peut être successivement prorogée dans les conditions de l'article 671. Dans le deuxième cas, les articles 1865.5° et 1969 du Code civil ne sont pas applicables. La dissolution de la société peut toutefois être demandée en justice pour de justes motifs.

Sauf dissolution judiciaire, la dissolution de la société ne peut résulter que d'une décision prise par l'assemblée générale dans les formes prescrites pour les modifications des statuts.

- 2° les conditions d'admission, de démission et d'exclusion des associés et les conditions de retrait de versements ;
- 3° (*L. 18 décembre 2009*) comment et par qui les affaires sociales seront administrées et contrôlées et, s'il y a lieu, le mode de nomination et de révocation des gérants, des administrateurs, des commissaires ou réviseurs d'entreprises agréés, l'étendue de leur pouvoir et la durée de leur mandat ;
- 4° les pouvoirs de l'assemblée générale, les droits y conférés aux associés, le mode de convocation, la majorité requise pour la validité des délibérations, le mode de votation ;
- 5° la répartition des bénéfices et des pertes ;
- 6° l'étendue de la responsabilité des associés, s'ils sont tenus des engagements de la société solidairement ou divisément, sur tout leur patrimoine ou jusqu'à concurrence d'une somme déterminée seulement.

**117.** A défaut de dispositions sur les points indiqués en l'article précédent, ils seront réglés comme suit :

- 1° la société dure dix ans ;
- 2° (*L. 25 août 1986*) les associés en peuvent être exclus de la société que pour inexécution du contrat ; l'assemblée générale prononce les exclusions et les admissions et autorise les retraits de versements ;
- 3° (*L. 18 décembre 2009*) la société est gérée par un administrateur et surveillée par un commissaire ou réviseur d'entreprises agréé, nommés, révoqués, et délibérant de la même manière que dans les sociétés anonymes ;
- 4° tous les associés peuvent voter dans l'assemblée générale ; ils ont une voix égale ; les convocations se font par lettre recommandée, signée de l'administration ; les pouvoirs de l'assemblée se déterminent et ses résolutions sont prises en suivant les règles indiquées pour les sociétés anonymes ;
- 5° les bénéfices et les pertes se partagent chaque année, par moitié par parts égales entre les associés, et par moitié à raison de leur mise ;
- 6° les associés sont tenus indéfiniment et solidairement.

**118.** Toute société coopérative doit tenir un registre contenant à sa première page l'acte constitutif de la société et indiquant à la suite de cet acte :

- 1° les noms, professions et demeures des sociétaires ;
- 2° la date de leur admission, de leur démission ou de leur exclusion ;
- 3° le compte des sommes versées ou retirées par chacun d'eux ;
- 4° (*L. 18 décembre 2009*) la date des révisions opérées et les noms des commissaires ou réviseurs d'entreprises agréés.

Ce livre sera coté, paraphé et visé soit par un des juges du tribunal d'arrondissement siégeant en matière commerciale, soit par le bourgmestre de la commune, et sans frais.

Le paraphe pourra être remplacé par le sceau du tribunal ou de l'administration communale. La mention des retraits de mise est signée par le sociétaire qui les a opérés.

## § 2. – Des changements dans le personnel et du fonds social

**119.** La qualité de sociétaire, ainsi que le nombre de parts sociales dont chacun se trouve à tout moment être titulaire, sont constatés, indépendamment des autres moyens de preuve du droit commercial, par l'apposition de leur signature, précédée de la date, en regard de leur nom, sur le registre de la société.

**120.** (*L. 25 août 1986*) Les associés ont toujours le droit de se retirer, sous les conditions et modalités prévues éventuellement dans les statuts. Ils ne peuvent donner leur démission que dans les six premiers mois de l'année sociale.

**121.** La démission est constatée par la mention du fait sur le titre de l'associé et sur le registre de la société, en marge du nom du démissionnaire.

Ces mentions sont datées et signées par l'associé et par un administrateur.

**122.** Si les administrateurs refusent de constater la démission, ou si le démissionnaire ne sait ou ne peut signer, elle est reçue au greffe de la justice de paix du siège social.

Le greffier en dresse procès-verbal et en donne connaissance à la société par lettre recommandée, envoyée dans les vingt-quatre heures.

Le procès-verbal est sur papier libre et enregistré gratis.

- 123.** L'exclusion de la société résulte d'un procès-verbal dressé et signé par un administrateur. Ce procès-verbal relate les faits établissant que l'exclusion a été prononcée conformément aux statuts : il est transcrit sur le registre des membres de la société et copie conforme en est adressée au sociétaire exclu, dans les deux jours, par lettre recommandée.
- 124.** (*L. 25 août 1986*) L'associé démissionnaire ou exclu ne peut provoquer la liquidation de la société.  
Sauf disposition contraire des statuts il n'a droit qu'à la valeur nominale de ses parts sociales. En aucun cas les éléments du bilan qui constituent la contrepartie de fonds publics alloués à la société coopérative ne peuvent lui être distribués. S'il résulte de la situation du bilan de l'exercice au cours duquel la démission a été donnée ou l'exclusion prononcée que la valeur des parts est inférieure à leur montant nominal, les droits de l'associé sortant sont diminués d'autant.
- 125.** En cas de décès, de faillite, de concordat préventif, de déconfiture ou d'interdiction d'un associé, ses héritiers, créanciers ou représentants recouvrent sa part de la manière déterminée par l'article 124.  
Ils ne peuvent provoquer la liquidation de la société.
- 126.** Tout sociétaire démissionnaire ou exclu reste personnellement tenu, dans les limites où il s'est engagé et pendant cinq ans à partir de la publication de sa démission ou de son exclusion, sauf le cas de prescription plus courte établie par la loi, de tous les engagements contractés avant la fin de l'année dans laquelle sa retraite a été publiée.  
Les mêmes règles sont applicables dans les cas prévus par l'article 125.
- 127.** Les droits de chaque associé sont représentés par un titre nominatif, qui porte la dénomination de la société, les noms, prénoms, qualité et demeure du titulaire, la date de son admission, de ses souscriptions successives et de sa démission, le tout signé par le titulaire et par un administrateur.  
Il mentionne, par ordre de date, les versements et les retraits de sommes par le titulaire. Ces annotations sont, selon le cas, signées par un administrateur ou par le titulaire et valent quittance.  
Il contient les statuts de la société.  
Il est exempt du timbre et de l'enregistrement.
- 128.** Les créanciers personnels de l'associé ne peuvent saisir que les intérêts et les dividendes lui revenant et la part qui lui sera attribuée à la dissolution de la société.

L'article 128 de la loi sur les sociétés commerciales, traitant des sociétés coopératives, traitant des sociétés coopératives, applicable aux sociétés à responsabilité limitée, dispose que les créanciers personnels de l'associé ne peuvent saisir que les intérêts et les dividendes lui revenant et la part qui lui sera attribuée à la dissolution de la société. Cette disposition n'interdit pas au créancier d'un associé de pratiquer une saisie sur les parts même de cet associé. Elle a pour conséquence immédiate de ne contraindre la société qu'à remettre au créancier les intérêts ou dividendes revenant normalement à l'associé, tandis que le capital constituant les parts de l'associé ne revient au créancier qu'au jour de la dissolution de l'être moral. – Cour 17 novembre 1998, P.30, 506

### § 3. – Des mesures dans l'intérêt des tiers

- 129.** Chaque année, à l'époque fixée par les statuts, l'administration dresse un inventaire et établit le bilan et le compte des profits et pertes dans la forme prescrite par l'article 72.  
Une réserve sera constituée de la manière déterminée par ledit article.
- 130.** Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres pièces émanés des sociétés coopératives, on doit trouver la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement de ces mots, écrits lisiblement et en toutes lettres: Société coopérative.
- 131.** Tout agent d'une société coopérative qui interviendra pour celle-ci dans un acte où la prescription de l'article précédent ne sera pas remplie, pourra, suivant les circonstances, à défaut de la société, être déclaré personnellement responsable des engagements qui y sont pris par la société.
- 132.** (L. 19 décembre 2002) Les comptes annuels tels que définis à la loi du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises sont déposés, dans le mois après leur approbation, au registre de commerce et des sociétés.
- 133.** (L. 19 décembre 2002) Ceux qui gèrent la société devront déposer tous les six mois, au registre de commerce et des sociétés, une liste indiquant par ordre alphabétique les noms, professions, et demeures de tous les associés, datée et certifiée véritable par les signataires.  
Ceux-ci seront responsables de toute fausse énonciation dans lesdites listes.
- 134.** (L. 19 décembre 2002) Dans le mois de leur nomination, les gérants doivent déposer au registre de commerce et des sociétés un extrait de l'acte constatant leur nomination et leur pouvoir.



Ils doivent se présenter au registre de commerce et des sociétés pour donner leur signature, ou la faire parvenir au registre de commerce et des sociétés dans la forme authentique.

- 135.** (*L. 19 décembre 2002*) Le public est admis à prendre gratuitement connaissance des listes des membres, des actes conférant la gérance et les comptes annuels. Chacun peut en demander copie, sur papier libre, moyennant paiement des frais administratifs.
- 136.** Les sociétés coopératives pourront se fédérer pour poursuivre en commun, en tout ou en partie, les objets prévus par leurs statuts, ou pour assurer l'accomplissement de leurs obligations légales et réglementaires.  
Les fédérations constitueront une individualité juridique distincte de celle des sociétés qui les composent.  
Elles seront soumises aux dispositions concernant les sociétés coopératives, sauf qu'il appartiendra à un règlement d'administration publique de compléter ces dispositions et même de les modifier, pour autant qu'elles s'appliqueront aux fédérations.
- 137.** (*L. 18 décembre 2009*) L'article 69 (1), (2) et (4) de la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises est applicable.  
L'institution des commissaires aux articles 114, 116 point 3 et 117 point 3 est supprimée dans les coopératives qui font contrôler leurs comptes annuels par un réviseur d'entreprises agréé conformément au 1er alinéa du présent article.  
En cas de violation des prescriptions sur les révisions, les administrateurs des fédérations et des sociétés seront personnellement et solidairement responsables du préjudice résultant de cette violation.

## **Sous-section 2. – Des sociétés coopératives organisées comme des sociétés anonymes** (*L. 10 juin 1999*)

- 137-1.** (*L. 10 juin 1999*) (1) La société coopérative peut également être organisée comme une société anonyme.  
(2) La société coopérative organisée comme une société anonyme est soumise aux dispositions relatives aux sociétés coopératives, sauf les adaptations indiquées dans la présente sous-section.  
(3) La société coopérative organisée comme une société anonyme est également soumise aux dispositions relatives aux sociétés anonymes de la présente loi, sauf les adaptations indiquées dans la présente sous-section.

(L. 25 août 2006) (L. 23 mars 2007) Elle n'est pas soumise aux dispositions régissant spécifiquement la société européenne (SE).

(4) Les dispositions concernant la constitution des sociétés coopératives organisées comme des sociétés anonymes sont applicables à la transformation d'une société d'une autre forme en société coopérative organisée comme une société anonyme.

**137-2.** (L. 10 juin 1999) Le capital de la société coopérative organisée comme une société anonyme est divisé en actions. Toutes références à des « parts » dans la sous-section 1 de la présente section doivent être comprises comme des références à des « actions » dans la mesure où les textes de la sous-section 1 s'appliquent à la société coopérative organisée comme une société anonyme et pour autant que ces deux termes soient utilisés dans un sens identique.

**137-3.** (L. 10 juin 1999) L'article 4, alinéa 2, ne s'applique pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

**137-4.** (L. 10 juin 1999) (1) Sans préjudice des dispositions de l'article 137-5, paragraphe (1), l'article 23 ne s'applique pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme. (2) L'article 26, paragraphes (1) 2), 3) et 4) et (2) ne s'applique pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

La constitution d'une société coopérative organisée comme une société anonyme requiert, outre ce qui est mentionnée à l'article 26 (1) 1), la souscription immédiate du fonds social indiqué à l'acte de société.

(3) Les articles 26-1 à 26-5 ne s'appliquent pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(4) L'article 27, 5), 8) 9), 10) et 14) ne s'applique pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

Au lieu des mentions prévues à l'article 27, 6) et 7), l'acte de société indique :

- › la manière dont le fonds social est ou sera ultérieurement formé, et son minimum de souscription immédiate ; et
- › le nombre d'actions souscrites, les catégories d'actions, lorsqu'il en existe plusieurs, et les droits afférents à chacune de ces catégories.

L'acte de société indique en outre les conditions d'admission, de démission et d'exclusion des associés et les conditions de retraits de versements.

(5) Les articles 28 à 36 ne s'appliquent pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(6) A l'article 37, alinéa 1, les mots « d'égale valeur » ne s'appliquent pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

A l'article 37, alinéa 1, les actions mentionnées sont uniquement nominatives pour la société coopérative organisée comme une société anonyme.

A l'article 37, alinéa 2, les titres ou parts bénéficiaires mentionnés peuvent être nominatifs ou au porteur pour la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(L. 21 décembre 2006) L'article 37, alinéas 3 et 4 ne s'applique pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(7) Les articles 39 et 40 ne s'appliquent pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(8) En ce qui concerne la société coopérative organisée comme une société anonyme, les articles 41 et 42 s'appliquent uniquement aux titres ou parts bénéficiaires mentionnés au paragraphe (6) qui précède.

(9) L'article 43 ne s'applique pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(10) L'article 44, paragraphe (1) 1) ne s'applique pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(11) A l'article 45, paragraphes (2) et (3) les mots « dans les limites de l'article 44 (1) » ne s'appliquent pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(12) L'article 46, paragraphe (1), quatrième tiret, ne s'applique pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(13) L'article 48 ne s'applique pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(14) Les articles 49-1 à 49bis ne s'appliquent pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(15) Les articles 69 à 69-2 ne s'appliquent pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(16) Les articles 72-1 à 72-4 ne s'appliquent pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(17) A l'article 76, alinéas 1, 2), la mention « société anonyme » est remplacée par la mention « société coopérative organisée comme une société anonyme ».

**137-5.** (L. 10 juin 1999) (1) Les articles 114 à 117, à l'exception de l'alinéa 5 de l'article 114, ne s'appliquent pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(2) Tout associé pourra prendre connaissance du registre mentionné à l'article 118. L'article 118, alinéas 2 et 3 ne

s'applique pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(4) Les articles 126 et 129 à 135 ne s'appliquent pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

(5) L'article 136 s'applique indistinctement aux sociétés coopératives et aux sociétés coopératives organisées comme une société anonyme.

**137-6.** (L. 10 juin 1999) La section IX. – Des actions et des prescriptions et la section XI. – Dispositions pénales sont applicables à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

**137-7.** (L. 10 juin 1999) La section XIII. – Des comptes sociaux ne s'appliquent pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

**137-8.** (L. 10 juin 1999) (1) La section XIV. – Des fusions s'appliquent à la société coopérative organisée comme une société anonyme sous réserve des dispositions suivantes :

(2) Une société coopérative organisée comme une société anonyme ne peut absorber une société anonyme ou une société coopérative organisée comme une société anonyme que si les actionnaires ou associés de cette autre société remplissent les conditions requises pour acquérir la qualité d'associé de la société absorbante.

(3) Dans les sociétés coopératives organisées comme des sociétés anonymes, chaque associé a la faculté, nonobstant toute disposition contraire des statuts, de démissionner à tout moment au cours de l'exercice social et sans avoir à satisfaire à aucune autre condition, dès la convocation de l'assemblée générale appelée à décider la fusion de la société avec une société absorbante ayant la forme d'une société anonyme.

La démission doit être notifiée à la société par lettre recommandée à la poste déposée cinq jours au moins avant la date de l'assemblée. Elle n'aura d'effet que si la fusion est décidée.

Les convocations à l'assemblée reproduisent le texte des alinéas 1 et 2 du présent paragraphe.

(4) Les dispositions des paragraphes (2) et (3) du présent article s'appliquent à la fusion par constitution d'une nouvelle société.

**137-9.** (L. 10 juin 1999) (1) La Section XV. – Des scissions s'appliquent à la société coopérative organisée comme une société anonyme sous réserve des dispositions suivantes :

(2) Une société coopérative organisée comme une société anonyme ne peut participer à une opération de scission en tant que société bénéficiaire que si les actionnaires ou associés de la société scindée remplissent les conditions requises pour acquérir la qualité d'associé de cette société bénéficiaire.

(3) Dans les sociétés coopératives organisées comme une société anonyme, chaque associé a la faculté, nonobstant toute disposition contraire des statuts, de démissionner à tout moment au cours de l'exercice social et sans avoir à satisfaire à aucune autre condition, dès la convocation de l'assemblée générale appelée à décider la scission de la société au profit des sociétés bénéficiaires dont l'une au moins a une autre forme.

La démission doit être notifiée à la société par lettre recommandée à la poste déposée cinq jours au moins avant la date de l'assemblée. Elle n'aura d'effet que si la scission est décidée. Les convocations à l'assemblée reproduisent le texte des alinéas 1er et 2 du présent paragraphe.

(4) Les dispositions des paragraphes (2) et (3) du présent article s'appliquent à la scission par constitution de nouvelles sociétés.

#### **137-10.**(L. 10 juin 1999)

La Section XVI. – Des comptes consolidés ne s'applique pas à la société coopérative organisée comme une société anonyme.

### **8.2.2. Arrêté grand-ducal du 30 août 1918, portant règlement sur le contrôle des sociétés coopératives**

(Mém. n°53 du 01 septembre 1918, p.1051)

Nous MARIE-ADÉLAÏDE, par la grâce de Dieu Grande-Duchesse de Luxembourg, Duchesse de Nassau, etc., etc., etc. ;

Vu les art. 136 et 187 de la loi du 10 août 1915, concernant les sociétés commerciales ;

Notre Conseil d'État entendu ;

Sur le rapport de Notre Ministre d'État, Président du Gouvernement, et de Notre Directeur général de la justice et de l'instruction publique, et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Avons arrêté et arrêtons :

### **Art. 1er.**

L'organisation et la gestion des sociétés coopératives seront contrôlées, au moins une fois par année, par un reviseur compétent, étranger à la société.

A raison de ce contrôle, les administrateurs de toute société coopérative seront tenus d'informer le Gouvernement de sa constitution, dans la quinzaine de la date de l'acte constitutif.

### **Art. 2.**

Le reviseur sera nommé par le Gouvernement, sur les propositions de la société.

Il sera nommé d'office, lorsque les propositions de la société ne seront pas parvenues au Gouvernement dans les trois mois soit de la constitution de la société, soit de la cessation des fonctions du reviseur précédemment nommé.

### **Art. 3.**

Le Gouvernement pourra conférer le droit de nomination du reviseur aux fédérations de sociétés coopératives, pourvu que le contrôle des sociétés affiliées fasse partie de l'objet social de ces fédérations et que celles-ci se conforment aux prescriptions des art. 4 et 5 ci-après.

Le tout sans préjudice de l'art. 136 al. 3 de la loi du 10 août 1915, sur les sociétés commerciales, lequel soumet en principe les fédérations de sociétés coopératives aux dispositions concernant les coopératives elles-mêmes. La fédération procédera à la nomination dans les trois mois à partir du jour où le droit lui en a été conféré, et respectivement où les fonctions du reviseur précédemment nommé auront pris fin.

### **Art. 4.**

Si la fédération est constituée par acte sous seing privé, cet acte sera dressé en trois originaux dont l'un sera déposé, par les soins des administrateurs, dans les bureaux du Gouvernement, dans les quinze jours à partir de la date de cet acte.

Si l'acte est dressé en la forme authentique, l'expédition en sera déposée, dans le délai de l'alinéa précédent. Dans les deux cas, toute modification ultérieure des statuts sera soumise aux mêmes formalités.

Si, dans la suite, il se produit de nouvelles affiliations de sociétés, elles seront pareillement, dans le délai de quinzaine, portées à la connaissance du Gouvernement.

**Art. 5.**

Au moins huit jours avant la réunion de toute assemblée générale, les administrateurs de la fédération en informeront le Gouvernement, en même temps que de l'ordre du jour ainsi que de la date et du lieu de la réunion. De plus ils seront tenus de déposer dans les bureaux du Gouvernement :

- a) le bilan et le compte de profits et pertes, dressés suivant les prescriptions de l'art. 72 de la loi du 10 août 1915, dans la quinzaine, de l'approbation de ces pièces ;
- b) un extrait de l'acte constatant leur nomination et leurs pouvoirs, dans la huitaine de cette nomination.

**Art. 6.**

Dans tous les cas, la mission de reviseur ne pourra être conférée qu'à une personne qui connaisse à fond la comptabilité ainsi que les dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés coopératives.

L'acte de nomination fixera la durée du mandat lequel ne pourra excéder trois ans, mais sera renouvelable.

Nonobstant cette disposition, le reviseur pourra toujours être révoqué par le Gouvernement.

Dans l'exercice de ses fonctions, le reviseur prendra en considération que celles-ci ne consistent pas seulement à contrôler, mais encore à donner des conseils.

Il se conformera strictement aux prescriptions édictées par le présent règlement ou qui le seront en vertu de l'art. 18 al. 4 ci-après, de même qu'aux instructions qui pourront, lui être données directement par le pouvoir de qui émane sa nomination. Il est tenu à la plus grande discrétion à l'égard des tiers.

**Art. 7.**

Les administrateurs et autres agents de la société prêteront, de leur côté, toutes les facilités au reviseur pour l'accomplissement de sa mission.

Ils lui permettront notamment de procéder à l'inspection de la caisse, des livres de comptabilité, des marchandises, des effets de commerce, des titres ou papiers quelconques.

**Art. 8.**

Le reviseur certifiera dans les livres de comptabilité, avec mention de la date, qu'il a procédé au double contrôle prescrit par la loi. Les administrateurs, de leur côté, inscriront la date de la revision ainsi que le nom du reviseur dans le registre prévu par l'art. 118 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales.

**Art. 9.**

Le rapport du reviseur sera dressé le plus tôt possible. Il mentionnera toutes les irrégularités que le reviseur aura pu constater, soit dans l'organisation de la société, soit dans la gestion, et notamment dans la comptabilité, ainsi que les contraventions aux dispositions légales, réglementaires et statutaires. Les manquements d'ordre secondaire seront à signaler de vive voix aux administrateurs de la société, en même temps que les voies et moyens pour les redresser et les éviter à l'avenir.

**Art. 10.**

Le rapport sera remis à la fois au Gouvernement et à la société qu'il concerne.

Si le reviseur a été nommé par la fédération, le rapport sera remis de plus à l'agent de cette fédération, spécialement commis à cette fin.

Dans le cas, la remise n'en sera effectuée à la société qu'après son approbation par le prédit agent qui le fera suivre de toutes les observations qu'il jugera convenir.

**Art. 11.**

Les administrateurs de la société seront tenus de mettre la discussion du rapport à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, qui prendra toutes les mesures que les constatations et conclusions du rapport pourront commander. Il sera fait mention sommaire de ces mesures dans le registre dont question à l'art. 8.

**Art. 12.**

Le Gouvernement pourra retirer le droit de nommer le reviseur aux fédérations qui ne se seront pas conformées aux dispositions légales, réglementaires ou statutaires qui les régissent, ou qui se seront livrées à des actes ne rentrant pas dans l'objet social.

L'administration de la fédération sera entendue préalablement en ses observations.



### **Art. 13.**

Chaque société supportera les frais auxquels son contrôle annuel aura donné lieu.

Le Gouvernement établira les règles d'après lesquelles les émoluments du reviseur ainsi que ses frais de route et de séjour seront arrêtés.

Si l'application de ces règles donne lieu à des difficultés, le Gouvernement les tranchera.

Il édictera pareillement toutes les prescriptions de détail que l'exécution du présent règlement rendra nécessaires.

### **Art. 14.**

En cas de violation des prescriptions sur les revisions, les administrateurs des fédérations et des sociétés seront personnellement et solidairement responsables du dommage résultant de cette violation conformément à l'art. 137 al. 2 de la loi du 10 août 1915, sur les sociétés commerciales.

Sans préjudice de la disposition qui précède, tous ceux qui auront contrevenu au présent règlement seront punis d'une amende de 50 fr. à 10.000 fr., conformément à l'art. 163 n° 5 de la même loi.

### **Art. 15.**

Notre Ministre d'État, Président du Gouvernement, et Notre Directeur général de la justice et de l'instruction publique sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Château de Berg, le 30 août 1918.

MARIE-ADÉLAÏDE.

Le Ministre d'État,

Président du Gouvernement,

L. KAUFFMAN.

Le Directeur général de la justice et de l'instruction publique,

L. MOUTRIER.



## **Remerciements**

Un grand Merci à tous les auteurs du présent guide qui ont su en faire un manuel pratique grâce à leur expérience et leur expertise.

Des remerciements particuliers reviennent au Ministre de l'Économie sociale et solidaire pour le soutien financier et à Mme Brigitte Chillon, conseiller de gouvernement auprès du département ministériel de l'économie sociale et solidaire pour sa collaboration précieuse à ce projet.

Finalement, nous tenons à exprimer notre gratitude envers la coopérative d'habitation zurichoise Kraftwerk1 qui a partagé avec nous sa riche expérience en la matière.

## **Auteurs**

Ballini Claude, *architecte*,  
*BALLINIPITT architectes urbanistes*

Berrang Charles, *sociologue, chargé d'études*,  
*Fondation Caritas Luxembourg – R&D*

Friederici Jean-Marc, *urbaniste et project-manager*,  
*coordinateur du projet BauMat, Cruchten*

Hoffmann Marco, *assistant d'hygiène sociale*,  
*responsable du développement des activités*,  
*Fondation Caritas Luxembourg – R&D*

Jacopucci Frank, *expert-comptable*

Pochon Brigitte, *avocat à la Cour*,  
*POCHON LAWYERS & ASSOCIATES, PL&A S.à.r.l.*

Schronen Danielle, *docteur en gestion, conception*  
*d'espaces pédagogiques et professionnels, chargée d'études*,  
*Fondation Caritas Luxembourg – R&D*



Se loger au Luxembourg n'est pas facile de nos jours. Autant le prix qu'une offre inadéquate peuvent constituer des obstacles. Une demande aussi spécifique que l'habitat en éco-quartier, ou des systèmes d'utilisation commune d'espaces, de voitures, de services reste sans réponse sur le marché pour l'instant. C'est pourquoi il n'est guère étonnant que les premiers groupes se soient formés pour prendre leur projet en main et créer le logement qui leur convient à un prix qui respecte leur budget. Un groupement particulier qui a fait ses preuves à l'étranger est la coopérative d'habitation.

Ce guide des futurs coopérateurs fait le tour des questions qui se posent autour de la création d'une coopérative et d'un projet de construction par un maître d'ouvrage collectif et solidaire. Il s'adresse à des personnes qui désirent s'associer pour réaliser ensemble leurs visions et leurs vœux d'habitat.

Publié avec le support de



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Économie  
et du Commerce extérieur  
Département de l'économie solidaire

Pochon Lawyers & Associates 

  
**Raiffeisen**  
Naturellement ma banque