

27/11/2023

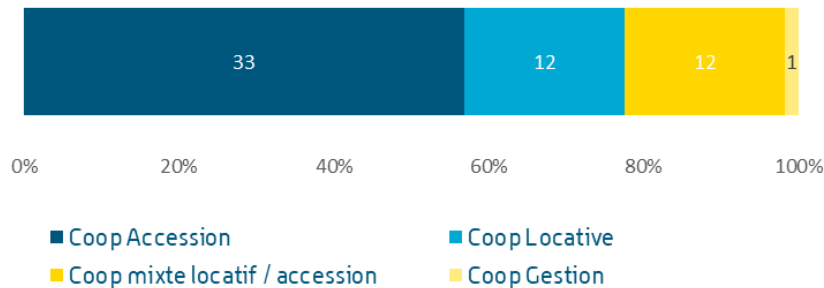
## Restitution de l'enquête sur la gestion du sociétariat par les coopératives d'hlm

Du 25 septembre au 20 octobre 2023, la Fédération des Coop'HLM a soumis une enquête auprès de ses adhérents pour mieux connaître leurs pratiques en termes de gestion de leur sociétariat.

**58 coopératives ont répondu à l'enquête**, qui portait sur 4 thématiques :

1. La politique de souscription des bénéficiaires
2. La politique de remboursement des parts sociales des associés bénéficiaires
3. L'organisation du suivi administratif des parts sociales et des associés
4. L'organisation des assemblées générales

### Profil des Coop répondantes



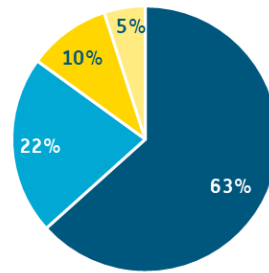
### 1. Sur la politique de souscription des bénéficiaires de leurs services (acquéreurs, locataires)

Parmi les coopératives qui ont répondu, la majorité (63%) font souscrire automatiquement une part sociale à leurs acquéreurs et/ou leurs locataires dès lors que ceux-ci font appel à leurs services. Pour 21%, la souscription est proposée mais n'est pas obligatoire et 7% ne font pas souscrire leurs acquéreurs ou locataires (soit 4 coopératives – 1 Accession et 3 locatives).

La Fédération rappelle qu'en SCP d'Hlm comme en SCIC Hlm, le principe est que tout utilisateur des services de la coopérative (quelle que soit la nature du service) soit associé au capital, même si ce principe peut, dans certains cas très particuliers, faire l'objet d'exceptions (cf. annexe 1 des mémentos vie coopérative).



## La souscription au capital est-elle automatique pour vos accédants/locataires ?



- Oui, il faut obligatoirement souscrire une part sociale pour bénéficier de nos services
- La souscription est proposée mais pas obligatoire
- Cela dépend de la catégorie d'associés
- Nous ne faisons pas souscrire nos nouveaux accédants/locataires

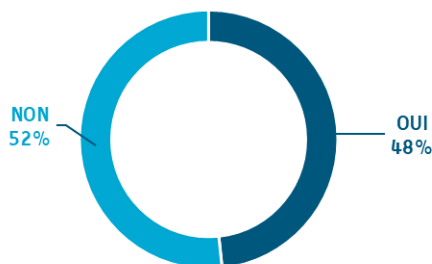
Pour les coopératives exerçant une activité d'accession sociale à la propriété, la souscription de la part sociale se fait en grande majorité au moment de la signature du contrat de réservation. Néanmoins, certaines choisissent le moment de la signature de l'acte authentique, en particulier pour éviter d'avoir à rembourser l'acquéreur en cas de désistement.

Concernant les coopératives bailleurs, c'est au plus tard à la signature du bail que la souscription doit s'effectuer. En effet, si en accession, la notion de relation contractuelle est assez relative, en locatif elle repose sur l'existence du contrat de bail.

## 2. Sur la politique de remboursement des associés bénéficiaires

Le remboursement des parts sociales est un aspect sur lequel les coopératives en accession sociale rencontrent plus de difficultés, notamment par manque de formalisation d'une procédure de sortie du capital.

En accession, avez-vous défini un moment de sortie du capital ?



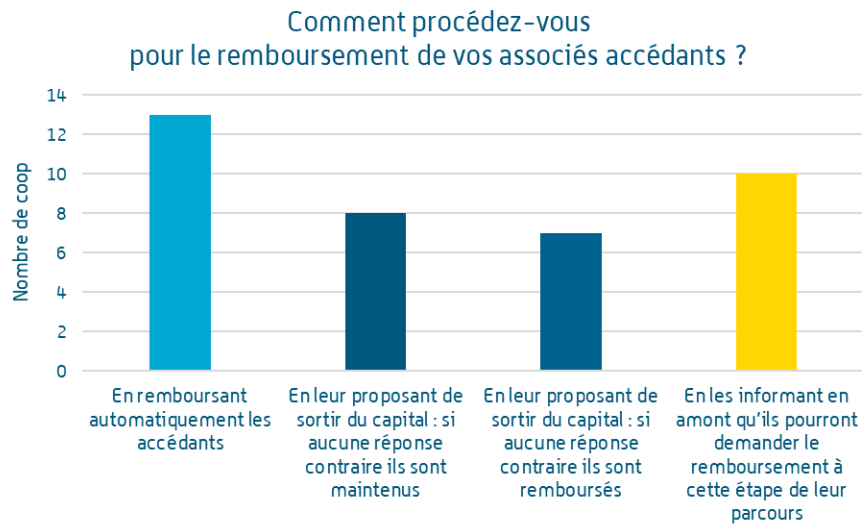
En effet, 52% des coopératives ayant répondu à l'enquête déclarent ne pas avoir défini de moment précis de sortie du capital.

Pour les coopératives qui ont fait l'exercice, les moments définis sont très divers : uniquement à demande de l'accédant, dès la levée d'option, à la livraison/remise des clefs, au terme du délai de 15 ans de sécurisation, en cas de revente ou décès (si connaissance de l'évènement), ou encore 5 ans après la date de souscription....

Il en est de même pour la variabilité des procédures de sortie du capital : certaines coopératives remboursent automatiquement les accédants au moment qu'elles ont défini, certaines contactent les accédants pour leur proposer de sortir du capital et en l'absence de réponse ils sont soit automatiquement maintenus soit automatiquement remboursés en fonction des coopératives, certaines encore remboursent uniquement sur demande de l'accédant, en l'informant au moment de la souscription de cette possibilité de demander une sortie du capital.



Il n'existe pas de durée maximale de détention de part sociale. La Fédération conseille fortement de formaliser ces conditions de remboursement et procédures par une délibération du Conseil d'administration ou du Conseil de surveillance, voire dans le règlement intérieur de la coopérative.



La Fédération rappelle que le remboursement systématique sans consultation préalable de l'associé est à proscrire car contraire au principe coopératif de libre adhésion. Elle recommande plutôt de proposer systématiquement une sortie du capital au bout des 15 ans de sécurisation.

Une autre difficulté qui se présente aux coopératives est la gestion des associés en déshérence, c'est-à-dire ceux dont les coordonnées à disposition de la coop ne sont pas valides (retour en NPAI des convocations). 53% des coopératives ont répondu ne pas avoir défini de procédure pour gérer les parts en déshérence.

**Bon à savoir :** la Fédération a publié une note décrivant la procédure à suivre en cas de parts en déshérence : [Lire l'article](#).

Pour les coopératives bailleurs, la proposition de remboursement peut intervenir au moment de l'état des lieux de sortie, et être traitée en même temps que la restitution du dépôt de garantie le cas échéant.

### 3. Sur le suivi administratif des parts sociales et des associés

93% des répondants tiennent un registre des mouvements de titres.

Pour 48% de ces coopératives, il s'agit d'un registre numérique, la plupart du temps sous Excel. Certaines font appel à des solutions externes, comme la plateforme [monjuridique.infogreffe.fr](http://monjuridique.infogreffe.fr), [Invoke](#) ou [CoopOffice](#).

La Fédération n'a pas à ce jour de retour d'expériences sur les deux premières solutions. Concernant [CoopOffice](#), la solution semble correspondre davantage aux coopératives d'agriculteurs dont le nombre d'associés et la gestion administrative sont à une échelle bien plus grande que celle des coopératives d'hlm. L'outil n'est donc pas réellement adapté à nos spécificités.

**Bon à savoir :** la Fédération travaille actuellement sur deux projets pour proposer des solutions à ses adhérents :

- La réalisation d'une matrice Excel complète qui sera à disposition des coopératives
- Un partenariat avec une solution externe de dématérialisation du secrétariat général (Octolo Habitat) à un prix avantageux



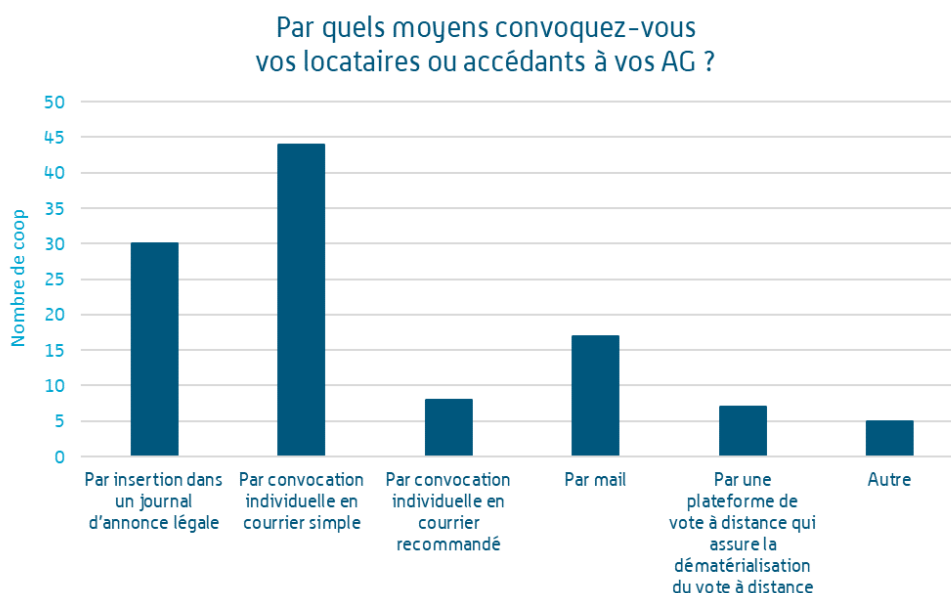
Une portion moins importante des répondants (68%) tient un registre en comptes individuels de titres et parmi eux, 37% ont choisi le numérique.

60% des coopératives produisent un certificat nominatif de parts sociales permettant à l'associé de justifier de cette qualité.

**Bon à savoir :** la Fédération propose des extraits de registre de mouvements de titres et des registres en comptes individuels de titres en annexe des mémentos Vie coopérative disponibles sur son [site internet](#).

#### 4. Sur la tenue des assemblées générales

Une grande partie des coopératives convoquent leurs associés par publication d'un avis dans un journal d'annonce légal (50%) et par courrier simple (73%).



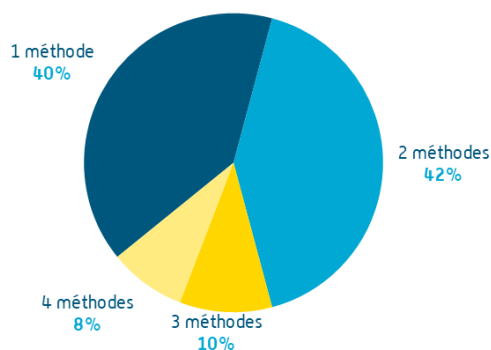
40% des coopératives n'utilisent qu'un seul moyen de convocation et 60% en utilisent au moins deux, le plus généralement une combinaison de publication d'un avis dans un journal d'annonce légal et par courrier, qu'il soit simple ou recommandé.

La Fédération rappelle que le Code de Commerce n'exige pas que les courriers postaux de convocation soient envoyés avec accusé de réception, une lettre simple suffisant.

Par ailleurs, le recours aux mails est une pratique qui tend à se développer. Il est rappelé que, pour se faire, la coopérative doit préalablement avoir recueilli l'accord de ses associés



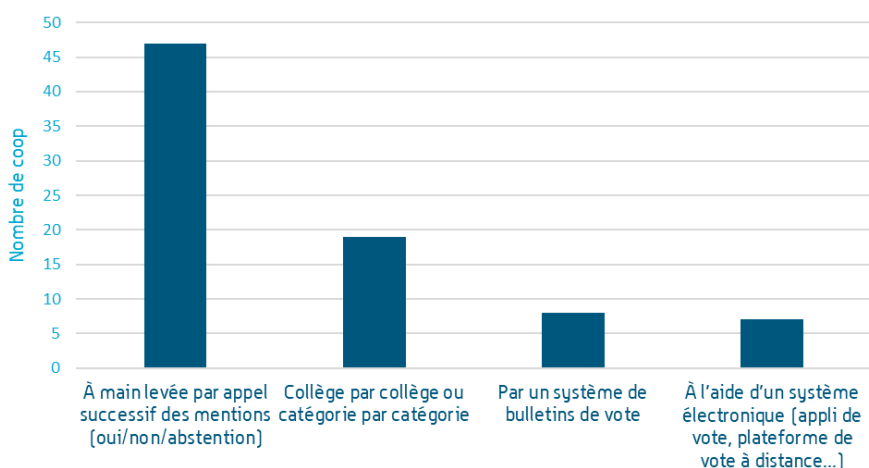
### Nombre de méthodes cumulées par les coop pour convoquer leurs associés



Concernant les votes des résolutions, la forme de l'AG et le volume des associés présents permet à la grande majorité des coopératives de procéder à main levée, par appel successif des mentions « oui », « non », « abstention ».

7 coopératives ont répondu utiliser EasyQuorum, un outil dématérialisé qui permet d'organiser son Assemblée générale et de voter en ligne en amont et/ou pendant l'AG.

### Comment se déroulent les votes ?



Pour le décompte des voix, 37% des répondants disent utiliser AGCOOP, l'outil développé par la Fédération. Ce module de calcul développé sous Excel est en téléchargement libre sur le site internet de la fédération.

Enfin, plusieurs coopératives mettent en place des actions pour favoriser la participation des associés à l'assemblée générale. En premier lieu, un pot de fin d'AG ou autre évènement de convivialité qui permette de créer du lien.

**Bon à savoir :** la Fédération a créé un guide de bonnes pratiques qui recense des conseils et idées pour organiser des AG plus conviviales et attirantes pour les coopérateurs : « [Réussir nos assemblées générales](#) »

**Bon à savoir :** la Fédération propose différents dispositifs pour aider ses adhérents à développer leur vie coopérative : réseau d'échange, outils, guides, conseil et accompagnement. RDV sur la [rubrique dédiée](#) pour en savoir plus.  
Contact : Lucine Leclercq, chargée de mission Vie coopérative : [lucine.leclercq@hlm.coop](mailto:lucine.leclercq@hlm.coop)