



Que devient mon investissement ?



Le groupe a fait le choix dès le début « d'encourager une mixité sociale et générationnelle et de créer un habitat accessible à tous » (extrait de notre charte). Cela passe par la non-spéculation sur l'immobilier.

Nous ne gagnerons pas d'argent grâce à ce projet (même si l'immobilier à Clisson flambe), mais nous avons bien plus à y gagner...

1) Un investissement maîtrisé

Les parts sociales ont une valeur de 1€ qui n'est pas destinée à diminuer. En effet, nous tous en tant qu'associés coopérateurs décideront ensemble de l'évolution du capital de la société, de la valorisation de nos parts et de leur éventuelle rémunération. Ces décisions seront bien entendu toujours prises dans le souci d'une saine gestion de la Société coopérative et dans le respect de nos intérêts.

2) Une majoration encadrée à la revente

Afin de suivre l'évolution du coût du logement, les parts sociales peuvent être revendues avec une majoration.

Le prix de cession est calculé sur la base du montant nominal de ces parts augmenté d'une majoration **dans la limite** d'un plafond déterminé en fonction de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers entre la date de libération des parts (c'est-à-dire la date de leur paiement ou date d'acquisition si parts gratuites) et le trimestre précédant l'année de la demande de cession.

***Exemple** : un associé détient 50.000 parts à 1€ depuis 10/2015 et fait sa demande de cession début 2020.*

Indice 4^{ème} trimestre 2015 = 125,29

Indice 4^{ème} trimestre 2019 = 129,03

- $1€ \times (129,03 / 125,29) = 1,03€$
- *Soit un plafond maxi de prix de vente de $50.000 \times 1,03 = 51.500 €$*

→ **article 9.5**

3) Des bonus exceptionnels

Si la SAS dispose de réserves, de primes ou de bénéfices elle peut décider d'en faire profiter les coopérateurs, **SOIT** :

❖ En augmentant le capital (la SAS est à capital variable)

- En créant des parts nouvelles.

Exemple : 5 parts nouvelles pour 100 détenues.

1 associé détient 50.000 parts (capital de 50.000 €)

Il a le droit à 500 x 5 parts nouvelles = 2500 parts nouvelles

Après cette augmentation de capital il détiendra donc 52.500 parts (nouveau capital de 52.500 €)

- En augmentant la valeur des parts

Exemple : la part passe de 1€ à 2€ (car la valeur doit être entière, mais ne rêvons pas...).

→ **article 8**

❖ En rémunérant les parts sociales

Il n'y a pas d'obligation de rémunération et nous n'avons pas prévu de le faire au début, mais cela reste une possibilité. Le taux du livret A est le taux de référence.

Exemple : La société a fait des bénéfices et décide de rémunérer cette année les parts sociales à 0,5% (livret A).

Une personne qui détient 50.000 parts sociales touchera donc 250€.

→ **article 9.2**

4) Une possibilité de rachat par la société

Si un associé n'est pas remplacé (suite à un départ ou une exclusion), et qu'il n'y a personne pour lui racheter ses parts, la coopérative a l'obligation de les lui racheter.

Ce rachat ne peut excéder la valeur nominale des parts (donc sans la majoration liée à l'IRL) et se fait dans un délai maxi de 5 ans.

→ **article 14.1**

5) L'épargne incluse dans les loyers

Une partie de notre loyer pourra être de l'épargne (anciennement part acquisitive). Cette épargne qui ira sur les comptes courants d'associés sera valorisée soit en la transformant en parts sociales, soit en la rémunérant sur les comptes courants d'associés.