

# Rapport sur l'importance et l'organisation des coopératives d'habitation en Allemagne, en France, en Espagne, au Danemark et en Autriche

## SYNTHÈSE

Le présent rapport examine la situation juridique des coopératives d'habitation dans cinq ordres juridiques différents (Allemagne, France, Espagne, Danemark et Autriche). Il passe en revue la situation dans chaque pays en commençant par une rapide vue d'ensemble (1.), avant d'examiner la place des coopératives d'habitation sur le marché du logement national (2.), leur statut d'utilité publique (3.), le soutien de l'Etat (4.), la question du loyer (5.), le statut juridique de leurs habitants (6.) et, enfin, la manière dont le droit de codécision est réglé (7.).

Il apparaît que l'ensemble des pays examinés connaissent des coopératives d'habitation ou des formes juridiques comparables, qui confèrent à leurs habitants le statut de membres et détenteurs de parts de la société concernée. Les différents modèles existants ont en commun d'être fondés sur les principes de l'initiative individuelle et de la codécision démocratique. Toutefois, leur place sur le marché du logement varie d'un pays à l'autre : si les coopératives d'habitation sont rares en France, elles jouent un rôle important en Espagne et représentent, en Autriche, près du quart de l'ensemble du parc immobilier géré. Les différences peuvent être également marquées si l'on considère leurs différents aspects juridiques.

Dans certains pays (Danemark, Autriche), les coopératives d'habitation (d'utilité publique) sont régies par des **lois spéciales**, tandis que dans d'autres (Allemagne, France), elles sont soumises à la législation sur les coopératives en général. En Espagne, cette loi contient un chapitre comportant des dispositions particulières relatives aux coopératives d'habitation.

Seuls quelques-uns des ordres juridiques examinés prévoient la possibilité, pour une coopérative d'habitation, d'obtenir **un statut d'utilité publique** et de bénéficier ainsi de certains avantages, notamment fiscaux. En Allemagne, cette possibilité a été supprimée le 1<sup>er</sup> janvier 1990, en raison de l'absence d'un accord sur les objectifs à réaliser pour obtenir cette qualification. En Autriche, en revanche, pratiquement toutes les coopératives d'habitation bénéficient d'un statut d'utilité publique.

Il existe deux approches en ce qui concerne le **soutien de l'Etat** : soit ce dernier soutient directement les coopératives d'habitation, soit son aide bénéficie en premier lieu aux particuliers. Il convient de mentionner l'Autriche, un pays où le marché du logement est en grande partie subventionné par l'Etat, ce dont bénéficient de manière notable les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Enfin, il y a lieu de relever qu'aucun des pays examinés ne tranche clairement la question de la nature – **propriété ou location ?** – de l'usage des logements en coopérative. Certes, les ordres juridiques nationaux classent généralement le rapport juridique des habitants ou des propriétaires de parts d'une coopérative dans le droit du bail ou dans celui de la propriété, mais ils prévoient tellement de particularités qu'il serait plus juste de parler de formes mixtes pouvant se manifester sous des formes variées. Parfois, comme en Espagne, les coopératives sont libres de choisir leur statut juridique.