

Fiche 7 : L'épargne

7.1 De manière générale, pourquoi épargner ?

L'idée d'épargner dans le CLTB s'inspire de l'expérience des Groupes d'Épargne Collective et Solidaire (GECS), où l'épargne permet aux ménages de pouvoir avancer le montant de l'acompte lors de la signature du compromis de vente ; Dans le cas du CLT, il ne s'agit pas d'aider les familles à constituer un acompte en mutualisant une épargne.

Dans la plupart des cas, il ne sera pas nécessaire de payer un acompte pour acheter un logement CLTB. Dès lors, pourquoi avoir intégré ce modèle dans notre procédure ?

- Toute personne qui devient propriétaire a tout intérêt à épargner, afin d'anticiper des dépenses imprévues. L'épargne obligatoire au CLTB sert de préparation pour les futurs propriétaires.
- Par le biais de l'épargne, le lien entre le CLTB et le candidat propriétaire se concrétise. L'épargne collective quant à elle crée un lien entre les futurs propriétaires.
- Bien qu'actuellement aucun acompte ne soit requis pour l'achat d'un logement CLTB, nous réfléchissons en lien avec le Fonds du Logement à la possibilité d'exiger dans le futur un petit engagement financier au ménages qui entrent dans un groupe-projet (par exemple au moment où le permis d'urbanisme est accordé, puisque les ménages savent alors exactement à quoi ressemblera leur futur logement). L'épargne peut alors (en partie) être utilisé dans ce but.

L'épargne au CLTB se déroule en deux étapes. Le candidat propriétaire devient tout d'abord membre de l'association CLTB (voir *fiche 5 et 6*). Plutôt que de payer une cotisation comme les autres membres, il commence une épargne mensuelle. Dans une deuxième phase, à partir du moment où la personne intègre un groupe-projet (voir *fiche 6*), commence l'épargne collective lié à ce groupe.

7.2 Épargner : une condition pour devenir membre candidat propriétaire au CLTB

Pour pouvoir acheter un logement du CLTB, il faut devenir « membre CLTB - candidat propriétaire ».

Une des conditions liées au fait d'être membre CLTB - candidat propriétaire est d'épargner une somme mensuelle de 10€.

Ceci est une première étape qui permet de sensibiliser à la nécessité de pouvoir épargner pour devenir propriétaire et ultérieurement pouvoir le rester.

Si les ménages se retirent en tant que membre du CLTB, ils peuvent récupérer l'ensemble de leur épargne à chaque moment, mais alors ils perdent leur droit sur la liste en tant que candidat acquéreur.

Comment cela fonctionne-t-il ?

L'épargne proposée par le CLTB est à la fois collective et individuelle. Plutôt que de mettre de l'argent en banque sur un compte épargne individuel, les futurs acheteurs souscrivent à des « parts Domino » chez Crédal. La coopérative Crédal est un des membres-fondateurs du CLTB. Nous avons choisi de travailler avec eux car ce système coopératif est parfaitement en ligne avec les valeurs du CLTB.

De plus, le système de parts Domino offre la flexibilité nécessaire à l'organisation d'une épargne au sein du CLTB.

Les parts « Domino »:

Crédal, en tant que coopérative, se distingue des banques dans la manière dont elle offre aux investisseurs solidaires le moyen de participer à son action. Il ne s'agit pas ici d'ouvrir un compte d'épargne, mais de souscrire à des parts de coopérateur. Si cette méthode est moins courante, elle est en revanche simple et sans frais.

A la différence des comptes d'épargne, Crédal n'octroie pas un taux d'intérêt mais bien un dividende, ce qui n'est pas la même chose. Le versement d'un dividende, même en cas de bénéfice, n'est pas automatique et est une décision de l'Assemblée générale (constituée des coopérateurs).

La part Domino de 10 € se souscrit uniquement par ordre permanent mensuel que l'on interrompt quand on veut. Elle donne droit à la couverture de l'inflation (indice santé), avec un plancher de 1,5% et un plafond de 2,5%. Pour les acquérir, il suffit de verser le montant désiré sur le compte du Crédal (à communiquer le moment venu) avec une communication « achat de X parts domino projet »

Les coopérateurs Domino (comme les autres coopérateurs récupèrent leur placement sur simple demande par courrier (lettre, fax ou mail).

Les parts Domino de Crédal sont à l'origine prévues pour une épargne individuelle. Cependant, un système sur mesure pour le CLTB a été imaginé :

- Lors de la séance d'inscription des candidats (voir *fiche 4*), le système d'épargne est introduit et expliqué.
- S'ils sont intéressés, les candidats s'inscrivent directement sur place (ou ils ont également la possibilité de reprendre les documents chez eux) en signant une convention Crédal. Celle-ci donne entre autres l'autorisation au CLTB de contrôler si candidats propriétaires payent bien mensuellement leur épargne. Cette régularité dans l'épargne s'avérera très importante au moment de la constitution d'un groupe-projet. Tout candidat propriétaire qui n'est pas en ordre d'épargne n'entrera pas en considération pour rejoindre un groupe-projet. C'est pourquoi nous conseillons vivement aux candidats propriétaires d'effectuer une domiciliation.
- À partir de ce moment, les candidats propriétaires continuent à verser mensuellement 10€ sur le compte Crédal.
- Cette épargne est constituée de parts, qui restent la propriété de l'épargnant. Si celui-ci décide de se retirer comme membre et candidat propriétaire du CLTB, il pourra sans problème revendre ses parts à Crédal, ou continuer à épargner pour leur propre compte s'ils le désirent.
- Toute personne désireuse d'épargner plus de 10€ par mois peut évidemment le faire.

- L'obligation d'épargne s'arrête au moment où l'épargnant devient propriétaire de son logement CLTB. En principe, il peut alors disposer librement de ses parts. Mais il y a bien sûr de fortes chances que la personne doive investir cet argent épargné dans l'achat de son logement: pour aider à payer le déménagement ou l'emménagement, pour alimenter le fonds de réserve de la copropriété ou pour aider à financer un projet collectif.
- Par l'achat de parts Domino, les candidats propriétaires deviennent également automatiquement coopérants chez Crédal. Ils sont informés via le magazine de Crédal et peuvent participer à l'assemblée générale annuelle.

7.3 L'épargne dans le cadre d'un groupe-projet CLTB

Par ailleurs, une fois que les ménages participent à un groupe-projet et constituent leur association de fait, ils seront invités à définir ensemble un montant mensuel d'épargne collective (entre 50 et 100 euros).

Ce sont les familles qui décident des règles relatives à cette épargne et des sanctions éventuelles en cas de non paiement.

Ce sont elles aussi qui décideront de l'affectation de l'épargne collective : aide au déménagement travaux non financés par le projet, projet collectif (aménagement du jardin, d'un espace commun...). On pourrait imaginer aussi que cet argent soit utilisé pour créer des activités utiles au groupe et même au quartier ...

Elles peuvent également définir comment l'épargne s'organise. Le projet « Arc en ciel » par exemple a choisi de constituer son épargne collective en passant par le Crédal.

Comment cela fonctionne-t-il ?

Une fois le groupe créé et s'il décide de réaliser l'épargne collective au Crédal :

- le groupe définit le montant à épargner (des multiples de 10: 50, 70 ou 80 €... ou autre).
- au lieu d'ouvrir un compte commun dans une banque classique, on demande aux familles d'acheter individuellement des parts Domino qui seront mutualisées sous le nom du groupe « » (nom à déterminer par le groupe).
- une convention est faite avec Crédal pour que les partenaires puissent avoir accès aux données du groupe et on définit le délai de « reporting » de telle sorte que les comptes puissent être présentés par le Trésorier lors de chaque AG (comme habituellement lors des AG des GECS).
- les membres du groupe deviennent également coopérateurs de Crédal et participent ainsi avec leur épargne aux objectifs solidaires de l'institution.
- à la fin du groupe, c'est-à-dire lorsque la construction ou la rénovation sont terminées, que le déménagement arrive et que le groupe projet devient une copropriété, le groupe décide de l'utilisation de l'épargne et chaque membre a le choix de continuer ou non à épargner sur ce système.

7.4 L'épargne pour bien conserver son bien dans le cadre d'un projet CLTB

Une fois qu'on est propriétaire, dans un CLT ou ailleurs, il n'est plus obligatoire d'épargner.

Toutefois, nous voulons au sein du CLTB encourager nos propriétaires à poursuivre leur épargne :

- de manière collective dans la copropriété notamment pour alimenter le Fonds de réserve (voir *fiche 10*).
- de manière individuelle pour être en mesure de payer les frais (assurances / précompte) et des éventuels travaux, des réparations ou des améliorations à son logement.