HICéO

Commission Finances
24 janvier 2022
Compte rendu

Présent-e-s : Dominique, Corinne, Odile M, Fabien

Excusé-e-s : Vicentia

Le Capital

Rappel de la situation

Notre règle statutaire, concernant la constitution de notre Capital, prévoyait d'instaurer un plancher (10 parts sociales) et un plafond (600 parts) pour entrée dans la catégorie des Habitants d'HICéO, en escomptant atteindre implicitement les montants nécessaires au financement de notre habitat. Ce Capital permet de venir au devant d'une banque, forts d'une solvabilité suffisamment élevée. Il doit être établi à un niveau supportable pour la Coopérative lors de rotations d'habitants. Il doit être envisagé pour modérer une dette qui constitue 75 % de la redevance pour usage d'un logement. La conscience de ces niveaux s'envisage au titre d'une solidarité interne afin de permettre une mixité sociale fondée sur l'adage "A chacun selon ses moyens".

Le constat actuel est à l'insuffisance des engagements dans ce Capital et même d'une réduction des engagements, au vu du premier sondage effectué en janvier 2021.

Pour palier cette situation, il est proposé de modifier les statuts et de réglementer plus précisément l'accès au Capital.

Une première proposition est faite, au cours du séminaire, formulée ainsi, pour 20 logements :

- 5 accès sur la base des 10 parts sociales minimum afin de préserver une mixité sociale

- 15 accès sur la base minimum de 400 parts sociales afin d'atteindre le Capital indispensable à notre projet.

Remarques préalables

Le delta entre 10 et 400 parts sociales apparaît trop important.

Il pourrait être étudié un nombre moins conséquent de logements afin de diminuer le coût global de l'opération. Ce qui implique s'éloigner de La Rochelle.

Rappel des données

En se basant sur le seul site chiffrable, l'écoquartier Bongraine, nous obtenons les coûts suivants réactualisés :

	Terrain	Construction	Total
10 logements	515 000,00 €	1 530 000,00 €	2 045 000,00 €
20 logements	**515 000,00 €**	**2 940 000,00 €**	**3 455 000,00 €**

Soit un besoin en Capital de :

Pour 10 logements	409 000,00 €
Pour 20 logements	**691 000,00 €**

On peut mesurer que passer de 10 à 20 logements ne double pas le budget ni ne double le besoin en Capital, en conséquence. L'économie d'échelle peut donc s'imposer et peut permettre d'atteindre 20 logements.

Proposition étudiée par la Commission

Il est proposé une ventilation du Capital en 6 tranches, comme suit :

	Tranches	Nombre de logements	Montants
Tranche 1	1 000,00 €	3	3 000,00 €
Tranche 2	20 000,00 €	3	60 000,00 €
Tranche 3	30 000,00 €	3	90 000,00 €
Tranche 4	40 000,00 €	3	120 000,00 €
Tranche 5	50 000,00 €	3	150 000,00 €
Tranche 6	60 000,00 €	3	180 000,00 €
		18	**603 000,00 €**

Tableau 1

Analyse

Notre réalité recensée lors du dernier sondage (amendé depuis) est la suivante :

	Tranches	Nombre de logements	Montants
Tranche 1	1 000,00 €	4	13 000,00 €[1]
Tranche 2	20 000,00 €	1	20 000,00 €
Tranche 3	30 000,00 €		0,00 €
Tranche 4	40 000,00 €	3	120 000,00 €
Tranche 5	50 000,00 €		0,00 €
Tranche 6	60 000,00 €	2	120 000,00 €
		10	**273 000,00 €**

Tableau 2

En extrapolant sur 20 logements, nous devrions, pour obtenir le Capital attendu, répartir les 10 logements vacants de la manière suivante :

	Tranches	Nombre de logements vacants	Montants
Tranche 1	1 000,00 €		
Tranche 2	20 000,00 €		
Tranche 3	30 000,00 €		
Tranche 4	40 000,00 €	9	360 000,00 €
Tranche 5	50 000,00 €		
Tranche 6	60 000,00 €	1	60 000,00 €
		10	**420 000,00 €**

Tableau 3

Pour une répartition finale suivante :

	Tranches	Nombre de logements	Totaux
Tranche 1	1 000,00 €	4	13 000,00 €
Tranche 2	20 000,00 €	1	20 000,00 €
Tranche 3	30 000,00 €		0,00 €
Tranche 4	40 000,00 €	12	480 000,00 €
Tranche 5	50 000,00 €		0,00 €
Tranche 6	60 000,00 €	3	180 000,00 €
		20	**693 000,00 €**

Tableau 4

1 1 x 1 000 €
2 x 3 000 €
1 x 6 000 €

Or en reprenant la proposition faite au séminaire, on obtient l'équivalent :

	Tranches	Nombre de logements	Totaux
Tranche 1	1 000,00 €	4	13 000,00 €
Tranche 2	20 000,00 €		
Tranche 3	30 000,00 €		
Tranche 4	40 000,00 €	14	560 000,00 €
Tranche 5	50 000,00 €		
Tranche 6	60 000,00 €	2	120 000,00 €
		20	**693 000,00 €**

Tableau 5

Conclusion

Il apparaît, tout d'abord, en appliquant les tranches proposées, que nous n'atteignons pas le niveau de Capital attendu, d'autant plus si nous réduisons le projet à 10 logements (Cf Tableau 2).

Nous assistons, de plus, à l'obligation de fixer des niveaux élevés d'acquisition de parts sociales et très distants des 10 parts minimum puisque cela nous amènerait à imposer pour les nouveaux coopérateurs :

- 9 entrées à 400 parts
- 1 entrée à 600 parts (Cf Tableau 3)

Cela ne règle donc pas la remarque du delta, posée plus haut.

De surcroît, on s'aperçoit que, pour une entrée dans la tranche 2 (200 parts), nous serions amenés à imposer une entrée en tranche 6 (600 parts), en compensation. En fixant le plancher à 400 parts, nous faisons disparaître l'obligation de discriminer un arrivant, car il serait le seul ayant subi cette obligation, les deux coopérateurs, déjà dans cette tranche 6, l'étant volontairement.

Ne serait-il pas plutôt envisageable de fixer un plancher commun à tous, hors les quatre logements dits solidaires (Cf Tableau 5). Seuls ceux qui le souhaitent pourraient abonder au-delà des 400 parts, marquant ainsi leur solidarité en allégeant le prêt collectif, donc les redevances de tou-te-s.

Fait à La Rochelle, le 24 janvier 2022