



HICÉO

Commission Finances 20 septembre 2022 Compte rendu

Présent·e· : François, Corinne, Odèle, Ludivine, Fabien

Excusée : Dominique B, Vicentia

Bilan de l'enquête Parts Sociales/CCAI

Les parts sociales ou Capital propre

14 foyers ont répondu à l'enquête. 3 foyers sont en cours d'attribution. 3 restent à attribuer, avec cette option de geler 2 grands d'entre eux pour de jeunes familles.

Le capital s'établit sur cette configuration à 493 000 €. L'endettement hors subventions (400 000 € envisagés) s'établirait donc entre les 800 000 € de prêts sociaux et les 2 820 560 €.

Les 6 foyers, en cours ou à attribuer, seraient porteurs de 320 000 €, soit un capital propre de 733 000 €, sans tenir compte des parts sociales des investisseurs (catégorie C) qui s'établiraient aux environs de 115 000 €.

Ceci nous permet d'envisager la perspective d'un Capital d'un montant de 848 000 €. Dans le contexte de notre opération évaluée à 4 400 000 € (dans l'attente de l'estimation définitive par le cabinet Dauphins), le ratio Capital/Dette s'établirait à 19 %. Ce qui est un excellent rapport.

Les CCAI

Les CCAI (Comptes Courants d'Associé Initiaux) sont des comptes de dépôt, assimilables à un compte courant ouvert dans une banque. Ces comptes ont pour vocation de fournir de la trésorerie à la SAS Coopérative, notamment sur les deux années d'études et travaux de notre immeuble, durant lesquelles aucun loyer ne sera perçu.

Ces comptes sont ouverts volontairement, sur des montants libres, sur des durées et des conditions de remboursement contractualisés individuellement. Leurs remboursements pourront débuter dès 2026, c'est à dire la première année pleine en terme de loyers. Il n'y a pas de gel des montants confiés. Tout ceci leur leur confère une certaine souplesse de gestion. En retour, ces comptes ne sont ni revalorisés (comme les parts sociales A/B) ni rémunérés (comme les parts sociales C).

L'enquête situe nos propositions à hauteur de 87 500 €. Sur notre prévisionnel des charges envisagées en 2024/2025, il manque 30 000 €. A consolider donc.

Prêts sociaux et subventions

Pour boucler un dossier que les banques ne nous faciliteront pas, nous avons intégré deux financements complémentaires que sont les prêts CARSAT et les subventions.

Les prêts CARSAT sont établis sur un cahier des charges à présenter devant une Commission semestrielle. Ces prêts permettront de couvrir la moitié du coût de logements fléchés vers des retraités, à des taux nuls et sur des durées pouvant aller de 20 à 30 ans. Ce dossier doit être monté dès que nous aurons l'estimation la plus précise possible du cabinet Dauphins.

Les subventions sont des demandes de subventions d'équipement que nous pourrons adresser à l'Europe, la Région, le Département, l'ADEME et des fondations telles la Fondation de France ou Léa Nature. Le montant de 400 000 € est très volontariste. Il va donc falloir mettre de l'énergie pour monter ces dossiers.

Méthodologie

Renforcer l'appui institutionnel

Il nous faut augmenter l'appui politique. Nous allons consulter des élus locaux (Ville, CDA, Département, Région). Dans le même temps, reprendre contact avec la Banque des Territoires.

Renforcer l'accompagnement

Nous allons migrer du cabinet d'expert comptable orienté économie marchande vers un cabinet orienté ESS (Économie Sociale et Solidaire). Notre première commande sera d'écrire notre prévisionnel au format attendu par les banques.

Nous allons étudier la possibilité de nous adjoindre les services d'un courtier en produits financiers.