



HICÉO

Groupe du 29 avril 2020

Présent-e-s :

Dominique BOUDÉREAUX, Christine DUFRECHE-SIMON, Christine GUILLEMIN, Anne DORLEANS (qui a dû s'absenter pour raison professionnelle) **et Fabien DUFRECHE-SIMON**

Excusée

Ghislaine JASTALE

Ordre du jour :

Synthèse des lectures de statuts de coopératives d'habitants
Réflexion par articles
Annonces immobilières
Agenda

Synthèse des lectures de statuts de coopératives d'habitants

Nous avons convenus, lors de notre dernière audio réunion, d'étudier les statuts de coopératives d'habitants. Nous nous sommes attachés aux coopératives Boboyaka à Bègles (près de Bordeaux), Ecoravie à Dieulefit (si si ça existe, près de Montélimar !!!) et Pré Commun à La Montagne (près de Nantes).

Nos premiers constats relèvent :

- un langage très hermétique nécessitant la présence impérieuse d'un-e personne de droit, notaire par exemple
- les plans sont assez similaires dans toutes les coopératives et permettent de structurer notre démarche de réflexion
- le sujet du capital semble central
- la phraséologie est très variée selon les coopératives
- la notion de parts B semble charnière dans la composition du capital
- certaines coopératives présentent un nombre impressionnant de contrats et autres chartes à faire valider par les habitants

Nous nous appuyerons très fortement sur les statuts de la coopérative Pré Commun et Ecoravie, qui nous semblent, dans l'esprit ainsi que dans la forme, très proches de ceux que nous souhaitons rédiger.



Réflexion par articles

Nous arrêtons comme méthodes de travail une réflexion, article par article, qui débouchera pour chaque article par un travail de recherche, d'étude, de restitution par les participants.

Nous avons commencé par le premier titre, commun à tous les statuts, dans lequel nous avons tout particulièrement relevé deux articles : le nom et l'objet de la coopérative.

Le Nom

Le nom peut faire aujourd'hui l'objet d'imagination et de propositions. Mais nous n'arrêterons le nom qu'en rapport avec le lieu géographique de notre implantation.

L'Objet

L'objet peut être un mixte de l'objet de notre association HICÉO, porteuse du projet, déjà rédigé dans ses statuts, et d'éléments purement fonctionnels d'une coopérative en prenant modèle sur les statuts étudiés.

Dominique prend en charge une proposition de rédaction de cet article pour notre prochaine vidéo réunion.

Les parts de catégorie A

Le titre 2 définit et organise le capital de la coopérative. Il sera décomposé en parts sociales dont nous décidons d'arrêter la valeur nominale à 100 €. Ce montant, qui est souvent arrêté dans d'autres coopératives, répond à notre souci de la rendre abordable à quiconque souhaiterait nous soutenir ou s'impliquer. De plus, fonctionnellement, un rachat de parts sociales à coût modéré est plus facile à concevoir sans grever le budget et les finances de la coopérative, ce qui permet d'envisager une variabilité plus souple de notre capital.

Ces parts sont réparties en trois catégories :

- les parts A sont réservées aux coopérateurs habitant la structure
- les parts B servent à basculer les parts A des retrayants le temps de leurs rachats
- les parts C sont ouverts aux investisseurs extérieurs

Nous avons défini une méthode de calcul du nombre de parts A qui seraient à ouvrir pour constituer notre capital initial.

Nous devons, en premier lieu, déterminer le budget d'acquisition que nous souhaitons développer. Celui-ci conditionnera la part d'autofinancement que serons amenés à constituer pour avancer lors des négociations sur nos prêts bancaires.

Nous déterminerons la ventilation de notre capital entre habitants et investisseurs. Le volume de parts devra ensuite être réparti entre les habitants.

Nous orienterons notre calcul en deux montants. Une base fixe de parts correspondra à un nombre de part par m² d'habitation vitale, quelle que soit la composition du foyer. Ces m² d'habitation vitale correspond au fait qu'une habitation, quels que soit ses résidents, est composée au moins de pièces dites techniques (cuisine, salles d'eau) et de pièces de vie (un séjour et une chambre). Nous devons étudier la surface qui nous semble correspondre à ce minimum vital. Ensuite, nous allons mettre en place un coefficient d'usage des surfaces supplémentaires, à raison de tranche de 10 m² par usager dans le foyer. Ceci permettra de



répartir les parts sociales complémentaires selon une péréquation répondant à notre souhait de solidarité, ici envers les familles, et incitant à l'optimisation des surfaces d'habitation.

Fabien réalise une proposition de calculs.

Nous décidons que ces parts sociales ouvrent droit à une voix par adulte habitant, dans la pratique démocratique, quel qu'en soit le nombre possédées. Ceci sera précisé dans les titres suivants concernant la gouvernance de la coopérative.

Parts de catégorie B

Ces parts sont les parts reversées par les retrayants. Nous nous fixons pour objectif de réfléchir à leur fonction et tout particulièrement à la circulation de ces parts lors des départs, des cessions, des transmissions et de présenter des pistes de réflexion lors de la prochaine vidéo réunion.

Annonces immobilières

Nous avons été alerté-e-s sur deux annonces de terrains en vente à Périgny, dans la première couronne rochelaise. Nous décidons de prendre contact avec l'agence immobilière concernée.

Agenda

Prochaine vidéo réunion : mercredi **13 mai à 15h.**
Ordre du jour : Restitution des travaux
Suite de la réflexion sur les statuts par articles

Fait à La Rochelle le 29 **avril 2020**

La Présidente

Christine DUFRECHE-SIMON