



## Groupe du 30 mai 2020

Présent-e-s :

**Dominique BOUDÉREAUX, Christine DUFRECHE-SIMON,  
Christine GUILLEMIN et Fabien DUFRECHE-SIMON**

Excusée

**Cécile PERIO**

Ordre du jour :

**Visite de L'Houmeau**

**Projections budgétaires**

**Statuts : cession et transmission des parts sociales**

**Mise en place d'un Framavox**

**Agenda**

## Visite de L'Houmeau

Demeure très intéressante visitée il y a deux semaines. Une maison du 17<sup>e</sup> siècle composée de quatre appartements plus ou moins habitables tels quels. Un espace collectif tout nommé sous la forme d'un préau vitré et isolé, une buanderie et un vaste sous sol. Manquent donc quatre logements si nous continuons à viser un ensemble de huit logements.

La question a été posée sur la nécessité de huit logements. La seule réponse réside dans l'amortissement financier d'un tel projet qui sera quasi impossible sous un certain seuil de logements. Il nous faut donc nous tenir à la formule de huit logements.

Le terrain de près de 6000 m<sup>2</sup>, arboré (fruitiers et feuillus), autour d'un étang et deux forages (plus une piscine couverte/découverte dégradée), est propice à un travail maraîcher ou à d'autres travaux tels ruches, poulailler, etc.

Côté localisation, le bien est situé aux marges de La Rochelle (centre ville accessible en 12 mn en vélo dont le tronçon qui reliera La Rochelle à L'Houmeau passera le long de la propriété), tout en se situant aux portes d'un village dynamique avec son centre bourg commerçant, son port de pêche, sa ligne de bus (dont l'arrêt se situe à la porte de la demeure).

Les deux aspects de nuisances qui pouvaient être opposés consistent en la départementale qui longe le mur de clôture de la propriété et la piste d'aviation de Laleu/La Rochelle. L'une est une route très modeste qui accueille un flux de véhicules lors des horaires traditionnelles de bureaux et d'établissements scolaires. Quant au terrain d'aviation, seuls les petits avions d'aéroclub pourrait avoir un effet bruyant. Ce qui reste à vérifier.

Le seul écueil réside dans le prix demandé de 1 400 000 € net acheteur !!! Si l'on intègre ce montant demandé dans nos projections budgétaires, cela impacte fortement le loyer. Il nous faut donc négocier très dur auprès de la propriétaire que nous demanderons à rencontrer à nouveau lors du passage sur La Rochelle de Dominique et Christine G le lundi 8 juin prochain.



## Projections budgétaires

Lors de simulations diverses, budgétaires et de trésorerie, qui ne sont que des modélisations imprécises, nous mesurons que le besoin en capital n'est pas nécessairement très élevé. Le seuil des 15/20% d'apport qui peut être réparti en parts sociales ET en comptes courants d'associés est, sans excès d'optimisme, accessibles sur un projet de huit logements construits. Cela semble moins probant lors d'acquisition de demeure. Il nous faut réfléchir le type d'habitation que nous privilégierons dans nos recherches à venir.

Seconde lecture de ces projections budgétaires : la durée d'engagement des parts sociales. Il apparaît, selon les schémas, que trois à cinq années sont nécessaires pour préserver l'équilibre de la coopérative avant de commencer à restituer les parts sociales, suite à un départ. Ces valeurs se retrouvent dans nombre de statuts de coopératives tant d'habitants que de production. A faire confirmer par une expertise comptable.

## Statuts : Cession et transmission des parts sociales

Sujet en jachère pour le moment. Envisager des contrats personnalisés sera à l'étude lors d'une rencontre avec un notaire.

## Mise en place d'un Framavox

Remarque de certain-e-s : le rythme des réunions de travail, partiellement conditionné par le confinement, n'est pas approprié à un dynamisme et à la diversité des questions à traiter.

Aussi, il est proposé qu'une sorte de forum, espace de débats numériques, de sondages, de votes soit installé pour le groupe HICÉO. Il s'agirait de passer par FramaVox. Chaque membre du groupe et les prochains correspondants seront invités. Les membres actifs du groupe seront administrateurs et pourront donc créer, gérer et modérer les discussions et autres fonctions. Un outil autogéré...

Chacun recevra, dès les premiers tests concluants, une invitation à se connecter, à déterminer son profil (photo, mot de passe, etc) et s'immiscer dans les discussions.

## Agenda

- 5 juin** : prise de contact avec un notaire (Christine & Fabien)
- 7 juin** : réunion du Bureau HICÉO
- 8 juin** : visite de la demeure de L'Houmeau (nous annoncer votre présence)
- 8 juin** : pique nique en soirée à La Rochelle (invitation à venir)
- 12 septembre** : formation At'Coop (Qu'est ce qu'une coopérative d'habitants?)

Fait à La Rochelle le **30 mai 2020**

La Présidente

**Christine DUFRECHE-SIMON**