Réunion de groupe
15 octobre 2020

Présent-e-s : Christine DUFRECHE-SIMON, Dominique BOUDÉREAUX, Ghislaine JASTALE, Odile MANN, Christine GUILLEMIN, Odile ROUSSEL & Fabien DUFRECHE-SIMON
Excusé-e-s : Anne DORLEANS

Ordre du jour :
Restitution des travaux des Commissions
Agenda

Commission Juridique

Après comparaison de statuts de coopératives existantes, notamment ceux d'At'Coop et des Prés communs, le travail a porté sur les Titres 1 & 2 (objet et capital). Prochaine étape, le Titre 3. Le travail réalisé nécessite d'être mis en commun puis d'être accompagné par quelqu'un comme Alia à At'Coop.
Une demande d'expertise leur sera adressée.

Commission Finances

État des travaux

La part sociale
Les apports en capital sont composés de parts unitaires ayant une valeur nominale identique pour tous les coopérateur-e-s, habitant-e-s, associé-e-s ou investisseur-e-s. Chacun-e se verra autorisé-e à acquérir un certain nombre de parts.

Nous proposons un montant de 100 € unitaire.

Ce montant permet d'entrer dans le capital à l'équivalence de prendre une adhésion dans une association ou une organisation militante. Ce tarif n'est pas

négligeable en soi pour la Coopérative mais pas prohibitif non plus pour les soutiens.

Collège Habitants

C’est le collège principal, celui des habitant-e-s, celui des parts A. Il lui faudra constituer la plus grande partie du capital, c’est à dire du haut du bilan, nécessaire pour négocier avec une banque (même si Stéphane GOUPIL du Crédit Coopératif nous a informé que cela était à remettre en cause dans le cadre d'une SAS). Nous l’avions estimé à 20% de l'opération évaluée entre 1 600 000 € et 1 800 000 €. Nous viserions donc un capital propre de 320 000 € minimum.

Si l'on considère que nous escomptons créer 8 logements, cela représente un apport moyen au capital de 40 000 € par logement pour 400 parts sociales selon une des règles suivantes :

• envisager un montant fixe par logement de 40 000 € si l'on souhaite habiter le Collectif. A répartir, entre chaque adulte du foyer.
Avantage : assurance d'atteindre le montant total du capital (320 000 €) et surtout son renouvellement en cas de départ avec les nouveaux candidat-e-s.
Inconvénients : c'est une entaille dans notre concept de mixité sociale, ce montant étant élevé pour certains et notamment pour les plus modestes.
Proposition complémentaire : faire un prêt interne gratuit pour une durée de trois ans tout en exigeant un montant minimum, sorte de droit d'entrée, de 10 parts, soit 1 000 €.

• envisager un apport moyen de 40 000 € par logement en acceptant que chacun-e verse la somme qui lui convient. Cela signifie faire confiance en l'esprit coopératif de chacun-e. Pour cela, il est absolument nécessaire de déclarer les intentions de chacun-e avant de lancer le projet. Ceci exige une mise minimum, par exemple les 1 000 € cités précédemment.
Avantage : le principe de mixité est mieux respecté.
Inconvénients : il faut que chaque coopérateur-e se sente solidaire lors de son apport pour constituer un capital attendu en fonction de l'opération (320 000 €). D'autre part, le départ d'un-e des coopérateur-e-s, fort pourvoyeur-e de fond par exemple, peut déséquilibrer la Coopérative. Cela hypothèque de surcroît les comptes courants d'associé-e-s.
Proposition complémentaire : Il faudra considérer l'apport par habitant-e et pas par logement.

• envisager une fourchette d'apport située entre 20 et 60 000 € en escomptant que le total sera à hauteur des 320 000 € à affiner.
Avantage : c'est un mixte des deux premières propositions

Inconvénient : à l'identique des propositions précédentes, cela n'est peut-être pas aussi social que souhaité et ne garantit pas d'atteindre le capital nécessaire.
Proposition complémentaire : Cette proposition peut être considérée lors du renouvellement de coopérateur-e-s mais peu adaptée à la création de la Coopérative.

Le droit de vote étant acquis au regard d'acquisition d'une part sociale au moins, les parts étant nominatives, pour que chaque adulte vivant au sein d'un logement ait voix au chapitre, ces parts sociales peuvent être réparties entre les habitant-e-s du foyer selon une clé égale pour les conjoint-e-s et un minimum de 10 parts pour les adultes supplémentaires habitant le logement. Là encore, cette somme de 1 000 € pour ne pas être prohibitif mais toutefois symbolique d'une véritable implication. Ces montants ont aussi vocation de ne pas déstabiliser la SAS en cas de départ, d'un ou des membres du foyer.

Ces parts sociales sont indivisibles et incessibles.

Elles sont à acquérir dans un délai maximum de trois ans, selon la situation du/de la coopérateur-e. Elles peuvent faire l'objet d'un prêt interne sans intérêt (contracté sur les Comptes Courants d'Associés et selon la trésorerie de la SAS), prêt remboursé mensuellement.

Collège Associés

Ce collège, celui des parts sociales B, est composé des soutiens qui peuvent donc être en possession d'une part sociale, au moins, ainsi que des habitant-e-s sur le départ volontaire ou involontaire.

Ces parts sont indivisibles et incessibles. Lorsqu'elles sont le transfert des parts A d'un-e sortant-e, elles permettent une vacance plus rapide du logement et donc de l'entrée d'un-e habitant-e et ses parts sociales dans le collège des habitant-e-s. Cela peut faciliter le reversement des parts du/de la sortant-e,

Ces parts sont gelées durant les 3 années suivant la date de leur acquisition complète pour garantir une stabilité de la Coopérative.

Ces parts sont rémunérées au taux de l'inflation depuis la date de leur libération (1,1% en 2019).

Elles sont restituables à compter de l'année civile suivant la validation du bilan de l'exercice correspondant à la date de sortie du logement. Elle sont reversées selon un échéancier pouvant s'étirer de 6 à 18 mois, à déterminer au cas par cas.

Ces parts donnent droit de vote dans la limite de 20 à 30% des voix (à fixer).

Collège Investisseurs

Les investisseur-e-s externes pourront acquérir des parts sociales, dites C, dans un maximum de 30% du capital total. Elles sont cessibles et divisibles, hors de la Coopérative, sous contrôle et droit de veto du Comité des Habitant-e-s (tarif et acheteur).

Ces parts sont rémunérées sur le taux moyen des titres de sociétés fixé par le Ministère de l'Économie et des Finances (1,73% en 2019).

Ces intérêts sont prioritaires et versés au regard du résultat financier de la Coopérative.

Ces parts ne donnent pas droit de vote mais seulement de nommer un-e délégué-e qui peut intervenir au cours de l'AG.

Comptes courants d'associés
Le Compte Courant d'Associé, fournissant la trésorerie de la Coopérative, est un compte ouvert individuellement selon deux procédures :

- Apport initial. Ce seront les fonds apportés volontairement ou selon un barème, à l'arrivée dans la Coopérative, au delà des parts sociales. Ce montant devra permettre de répondre au besoin de fond de roulement (30% des dépenses annuelles) ainsi qu'à la couverture des risques (impayés et vacances de logement, sur une période à déterminer, trois mois par exemple, outil de solidarité entre les coopérateur-e-s). Il devra aussi permettre, selon étude et décision collective, de prêter aux nouveaux/nouvelles arrivant-e-s aux revenus modestes pour acquisition de parts sociales.
- Apport mensuel. C'est un montant que nous pourrions inclure dans la redevance afin de régénérer cette trésorerie régulièrement, à la demande de l'habitant-e ou de façon réglementaire (à étudier).

Ces comptes ne sont pas rémunérés mais remboursables, partiellement ou totalement, à tout moment (selon un délai à réglementer). Toutefois, ils ne doivent être remboursables que dans la limite

- de ne pas mettre la Coopérative en cessation de paiement
- du besoin en fond de roulement défini plus haut.

Ces comptes peuvent être utilisés pour régler les redevances mensuelles sur une durée contractualisée, et selon des conditions à réglementer.

Calendrier

- Ouvrir le tour de table de constitution du capital
- Montants envisagés
- Délais d'engagement

- Registre des parts sociales
  - Consulter les personnes engagées de près ou de loin
  - Adresser une newsletter aux amis
  - Établir le calendrier de la capitalisation

  Bilan en fin d'année 2020

- Bâtir un budget de fonctionnement
- Charges
- Dettes
- Fond de roulement
- Comptes d'associés
  - Se documenter sur les expériences d'autres habitats partagés
  - Collecter les données fiscales, bancaires locales
  - Déterminer les charges prévisionnelles
  - Valider par un comptable

  Fin janvier 2021

- Calculer les redevances
- Méthode de calcul

  Fin d'année 2020
- Exemples de redevances
  - Faire valider par un comptable

  Fin février 2021

- Finaliser la relation Coopérative/Banque
- Mettre en place les outils

  Lors de la création de la SAS Coopérative
- Emprunter

  Lors du choix d'un bien immobilier

Commission Immobilier

Contexte et présentation du projet

Objectif : construire (ou rénover) 8 à 10 logements ainsi que des locaux communs, complexe constituant un habitat partagé pour les habitants de la SAS Coopérative d'habitants Hicéo
Historique : les dates, lieux visité s et les agents rencontré s
✔ novembre 2019 : immeuble rue de la Fert é agence La Rochelle
✔ 31/01/2020 : le Prieur é de Lagord Grégory Maignien (ERA Puilboreau)
✔ 4/02/2020 : maison du Mireuil Axel Boudry (Espaces Atypiques La Rochelle)
✔ 26/03/2020 : maison du quartier de la Genette Grégory Maignien
✔ 15/04/2020 : 2 terrains (proche autoroute Périgny)
✔ 19/05/2020 : maison L'Houmeau Damien Berger agence La Rochelle
✔ 08/06/2020 : 2 biens St Vivien, Sous marrons et Marais Doux Damien Berger

✔ 22/09 : maison Rompsay Périgny Xavier Dussain
✔ 30/09/2020 : contact téléphonique avec Damien Moreau chef de projet de « l'eco-quartier Bongraine Aytré » et sa proposition de participation au comité de pilotage envisagée en 01/2021

Exigences particulières inhérentes au projet :
Ce projet se développera à dimension humaine afin que TOUS puissent en comprendre et en maîtriser les enjeux, les formes, les fonctionnements. Ce projet s'implantera en priorité dans un tissu urbain, un lieu à vivre, s'inscrivant dans la cité et garantissant l'intimité de chacun. . Son budget sera contenu aux environs de 2500 € /m 2 . Cela ne semble faisable que dans une cit é de taille moyenne .
Ce projet ne peut ignorer le paramètre temps dans son élaboration. En s'appuyant sur les expériences existantes, sur les expertises et accompagnements,nous tenterons de contenir les études sur deux années. Nous estimons ensuite que deux années devront être consacrées à la construction. Ainsi, quatre années paraissent un maximum pour contribuer à la réussite d'un tel projet : maintien des motivations, des implications, réponse aux besoins de logement des membres, coûts...

Besoins et contraintes liés au projet

● Analyse et expression des besoins fonctionnels :
- milieu urbain : La Rochelle et son agglomération
- terrain nu en priorité
- construction ou r é novation si maison existante
- accès mobilité agglo : r é seau yelo bus, vélos, voitures partagées
● Contraintes techniques et architecture :- Surface bâtie envisagée :
• 560 m2 d'habitations en R+1 maximum
• 200 m2 d'usages partagés
- Le foncier
◦ La spéculation
■ S'affranchir de la spéculation foncière
■ Considérer la terre comme un bien commun tel que l'eau et l'air
◦ La propriété
■ Propriété collective au travers d'une SAS Coopérative
■ Chercher à maintenir le foncier dans le domaine public
■ Envisager toutes les solutions juridiques (bail emphytéotique, etc.)
3) Perspectives
✔ travailler avec les agents immobiliers cit é s plus hauts
✔ trouver un terrain d'une surface d'au moins 2000 m 2 en zone urbaine
✔ s'inscrire dans le comité de pilotage de l' écoquartier Bongraine
✔ garder le contact avec la proposition de Rompsay Périgny :
- en attente d'un RDV* avec la mairie de Périgny afin de prendre

connaissance de son PLUi, aborder la question de préemption de terrains (ancien projet de « poche verte » et la question de l'atelier
traitant de containers (bruits)
- suite à donner avec l'agent immobilier concernant la possibilité de vente d'un terrain jouxtant (maraîcher)
✔ préparation négociation et compromis d'achat : RDV banque (voir commission finance)
* RDV avec la mairie de Périgny le 5/11 à 10h
Participeront à cette rencontre :
Madame le Maire, Marie LIGONNIERE, Monsieur ORGERON, 1er adjoint en charge de l'organisation des espaces et du développement harmonieux des territoires, du patrimoine communal et de la gestion de la voirie, Monsieur SAGOT, 3ème adjoint en charge de l'urbanisme durable et la mobilité douce, Monsieur ATTANE, Conseiller Municipal délégué en charge de la cohérence de l'action municipale au regard de la citoyenneté active et de l'écologie responsable et Madame LEGRAND, agent en charge de l'urbanisme.

Commission Habitat

Contexte et présentation du projet

Création de 8 à 10 logements pour les habitants de la SAS Coopérative d'habitants Hicéo, en construction ou en rénovation, dans le cadre d'un habitat partagé et construction ou rénovation de locaux à usages partagés comprenant :

- Salle de vie
  - réunions
  - temps de vie informels
  - projections
  - repas
  - bibliothèque
- Cuisine
  - piano
  - congélateurs
  - point d'eau
- Buanderie
  - lave linges
  - repassage
- Bureau
- Atelier créatif
  - pratique artistique
  - cours
- Atelier technique
  - garage vélos
  - cabanon de jardin
  - établi et outillage
- Espace paysager

    - jardin potager collectif
    - espace privatif pour chaque logement
- Séjours courts
    - 1 ou 2 chambre(s)
    - 1 salle d'eau/WC
    - accès cuisine et salle de vie

Besoins et contraintes liés au projet

Question : quelle surface d'habitation par logement ?
Tentative de réponse à discuter : déterminer une surface minimale, incompressible de 50 m2 (pièces eau (SDB, toilettes, cuisine),séjour), à laquelle s'ajoute un certain nombre de m² par habitant.
Exemple : un logement occupé par 1 ou 2 personnes se verra attribuer une mise à disposition d'un plateau d'une surface moyenne de 70 m²… un logement occupé par 3 ou 4, 90 m²… la redevance sera calculée selon le nombre de m² attribués. Une personne pourra choisir le minimum, c'est à dire 50 m².
Question : Comment tenir compte à la fois de la mesure décroissante en terme de surface et du besoin ressenti par l'habitant ?
Un plafond bas, 50 m², mais aussi un plafond haut ?
Si la redevance se situe au niveau du m², une personne seule qui évalue son besoin à 80 m² pourra-t-elle l'obtenir ? Quel mode d'attribution des logements (surface, emplacements défavorisés) ?
Tentative de réponse à discuter : définir la typologie et rédiger un programme bâti et non bâti : parties privatives, parties mutualisées, activités…

Étude des matériaux et techniques pour tendre vers un habitat écologique

- Utiliser des matériaux à forte économie énergétique
- Étudier des équipements de production d'énergie
- Travailler sur les expositions lumineuses et acoustiques
- Optimiser les circulations dans l'ensemble immobilier
    - Distinguer l'espace collectif et les logements
    - Utiliser les toits (terrasses, …)
    - Réaliser un ensemble en harmonie avec l'environnement et harmonieux dans son ensemble : choix des matériaux de construction ou d'agrandissement,
    - hauteurs de bâtiments, formes des bâtiments, formes des ouvertures, couleurs…

Sites qui pourraient nous aider…
https://economie-d-energie.ooreka.fr/astuce/voir/374986/habitat-ecologique
https://habitat.entre-coeurs.org/lhabitat-ecologique-economique/

https://construction-maison.ooreka.fr/tips/voir/555377/10-materiaux-ecologiques

Autres points :

- définition du projet avec un architecte
- établissement du coût de l'opération
- mise en place de l'AMO ou du CPI
- suivi de chantier
- réception du chantier

Agenda

Prochaine plénière en visio le 10 novembre 2020