



# Commission Finances

## 2 décembre 2021

### Compte Rendu

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

**Excusée-e** : Vicentia

## Point sur le montage de la SAS

- 9 réponses soit 7 foyers
- montant annoncé : 208 000 € + 92 000 € de CCAI
- restent 6 personnes à contacter pour obtenir leur engagement
- nécessité de trouver des investisseurs externes (catégorie B ou C)

## Niveau d'investissement

Notre capital au 1<sup>er</sup> décembre est insuffisant

- parce qu'il implique des prêts plus importants ce qui se décline par des loyers plus élevés car le remboursement de la dette représentera 75% du montant des redevances
- parce qu'il présente une fragilité dans les négociations avec les prêteurs
- parce qu'il pénalise notre fond de roulement

# Communication

## Partis sociales

Message personnel à chacun pour expliquer ce que signifie l'engagement dans la coopérative. Distinguer cet engagement du choix du lieu d'implantation. Pour cela, il était initialement envisagé d'insérer un article dans les statuts permettant de rendre l'engagement aux coopérateurs qui ne souhaiteraient pas vivre dans le bien immobilier choisi.

**Dernière minute** : ce matin du 3 décembre, après vérification de la faisabilité de cette modification auprès de Gestelia (Expert Comptable) et At'Coop (Fédération néo-aquitaine des habitats coopératifs), cette insertion aurait deux défauts :

- insécuriser les prêteurs
- être inapplicable car obsolète avant même la création de la SAS

## Comptes courants d'associés

Des comptes courants d'associés seront proposés aux coopérateurs-habitants sous deux formes :

- Comptes courants d'Associés Initiaux (CCAI) volontaires et non limités.
- Comptes Courants d'Associés Mensualisés (CCAM) obligatoires, alimentés dans le cadre de la redevance.

Ces comptes fournissent de la trésorerie à la SAS Coopérative. Ils ne sont ni valorisés, ni rémunérés. Ils peuvent être restitués aux coopérateurs selon les règles statutaires ou encore utilisés pour régler le loyer du logement par exemple.

Le CCAM est donc inclus dans la redevance composée :

- du loyer correspondant à la surface du logement, constitué pour 70 à 75 % des remboursements de prêts et pour 25 à 30 % des charges de fonctionnement du collectif. Cette surface est complétée par une quote-part des surfaces des communs
- de la contribution au CCAM pour un montant mensuel d'un montant pouvant aller de 40 à 50 €

# Plan financier

Un budget est un ensemble de marqueurs qu'il s'agit d'équilibrer pour tenter de garantir la pérennité d'un collectif et de son immobilier. Dans notre cas, l'un des curseurs réside dans le chiffre d'affaire, ici les redevances.

Nos budgets, quel que soit le lieu en suspend (Les Mottais, Bongraine ou Angoulins), avoisinent les 4 M€. Pour assurer le financement de cette opération, le montant des redevances doit s'élever à plus de 150 000 € annuels, ce qui, pour une surface moyenne de 60 m<sup>2</sup> par logement (résultat de l'enquête Habitat n°2) et un coût au m<sup>2</sup> qui devra être contenu sous les 10 €, oblige à envisager de 15 logements minimum à 18 logements idéalement.

## Agenda

- **8 décembre** : Crédit Coopératif pour présenter notre budget prévisionnel
- **9 décembre** : plénière
- **13 décembre** : rencontre Aquitanis pour le quartier Bongraine
- **16 décembre** : rencontre avec JP Plez, adjoint à la Mairie/Agglo de La Rochelle pour les garanties bancaires