



## Bilan d'étape du 30 janvier 2020

Présent-e-s :

**Dominique BOUDÉREAUX, Christine DUFRECHE-SIMON, Christine GUILLEMIN et Fabien DUFRECHE-SIMON du Bureau d'HICÉO**  
**Xavier ALLANIC porteur de projet de Salles sur Mer**  
**Anne DORLEANS**

Ordre du jour :

**Présentation du projet Salles sur Mer**  
**Présentation du projet HICÉO**

## Présentation du Projet Salles sur Mer

Xavier ALLANIC est porteur d'un projet d'habitat participatif à Salles sur Mer, proche de La Rochelle. Ce projet est né d'une opportunité cadastrale qui pourrait se dessiner, proche du domicile de Xavier. Il a acquis le soutien de la Municipalité et attend la décision des ayants-droits du propriétaire de la parcelle. Il s'agira donc d'un projet rural.

Il a agrégé autour de lui un groupe d'une trentaine de personnes dont une dizaine forme le noyau stable. Il organise des réunions régulières afin de créer une dynamique qui oriente le projet vers une copropriété et des activités économiques.

Ce projet est accompagné par Ingrid Avot du collectif "Quartier Fertile", déjà croisée sur le projet d'habitat participatif de Sainte Soule (proche de La Rochelle), de la mouvance Oasis.

## Présentation du Projet HICÉO

Le projet de coopérative d'habitat HICÉO suit une démarche différente. Nous sommes parti de l'existence d'un groupe de quatre personnes pour créer une association qui est en charge d'étudier les modalités d'un habitat collectif.

Nous avons arrêté les options suivantes :

- propriété collective afin de réduire l'impact de la propriété privée et la spéculation
- habitants locataires pour favoriser la mixité sociale
- mixité générationnelle pour contribuer aux solidarités dans un habitat collectif
- favoriser l'éco construction et les liens avec le vivant tels jardins et alimentation
- mise en place de dispositifs démocratiques (coopérative, sociocratie, etc.)



- habitat urbain
- ouverture vers l'extérieur, pour une intégration dans le tissu local et un apport d'initiatives externes

Nous adhérons à At'Coop, l'Atelier des Coopératives d'habitants, coopérative d'appui aux projets coopératifs qui agit en Nouvelle Aquitaine.

At'Coop est une association d'accompagnement de projets de coopératives d'habitants. Elle peut nous accompagner sur notre montage, à ses différents stades, de la constitution du groupe à la vie dans notre coopérative en passant par les conseils fiscaux, financiers et juridiques, tout en nous mettant en réseau avec les projets et partenaires locaux.

## Recherches immobilières

Un rendez-vous dans la proche ceinture rochelaise est programmé le 31 janvier 2020 pour visiter un prieuré attenant à 3000 m<sup>2</sup> de terrain.

## Financements

Nous avons fait le choix de la propriété collective au travers d'une coopérative, lors de nos Bureaux précédents. Ceci nécessite de détricoter nos modèles personnels autant que sociaux et donc de nous approprier cette forme tant juridique que financière de l'habitat.

Il nous faut nous représenter une autre façon

- de nous approprier un "chez-soi"
- de transmettre un patrimoine
- de financer un bien collectif
- de gérer un bien collectif

Nous avons décidé de mettre en place une propriété collective. Si cela pouvait prendre plusieurs aspects juridiques, nous avons opté pour la propriété via une seule personne morale, la coopérative.

Celle-ci constituerait ses revenus, initialement, au travers quatre sources :

- les parts sociales des coopérateurs (habitants)
- les titres (investisseurs externes et/ou internes)
- les comptes associés
- la dette (banques)

Les parts sociales seront d'une valeur permettant l'entrée d'habitants à revenu contenu. Ces parts sociales seront accessibles en règlement unique ou réparties après accord de la coopérative avec le/la coopérateur/coopératrice selon des modalités à fixer dans les statuts de la coopérative. Elles seront valorisées selon un indice qui reste à définir et restent propriétés des détenteurs/détentrices ainsi que de leurs ayant droits.

Les titres seront détenus par des investisseurs externes et/ou internes. Il s'agira d'un quasi capital, pour des personnes physiques ou morales choisissant de placer une somme d'argent dans un projet militant motivant. Cet investissement dans la coopérative donnera lieu à une rémunération annuelle, dont les modalités restent à fixer avec un fiscaliste et un expert comptable. Ils seront récupérables après un délai et selon un rythme définis avec l'investisseur, à l'origine du placement.

Les comptes associés constituent une sorte d'épargne volontaire fournissant des liquidités au fonctionnement de la coopérative.

La dette sera contractée, en priorité, auprès d'organismes bancaires donnant des gages éthiques et politiques. Elle sera négociée en tant que société et ne donnera lieu à aucun prêt personnel.

Les ressources courantes de la coopérative résideront dans les redevances versées par les habitants et couvriront les dettes, charges du propriétaire, provisions et reconstitution du capital.

## Structure juridique, financière et fiscale

Ces données structurelles feront l'objet d'une finalisation accompagnée par At'Coop. Il s'agira d'arrêter :

- le type de société souhaitée (SA, SARL ou SAS - Société à Actions Simplifiées à capitaux variables)
- les équilibres du financement (capital, dette,...)
- la fiscalité (des sociétés et locale)
- les redevances



## Mode de gouvernance

- Il est décidé que le collectif sera gouverné selon les modalités de fonctionnement d'une coopérative. Le principe fondamental réside dans le rapport 1 habitant = 1 voix.
- Les consultations concernent TOUS les habitants.
- La responsabilisation sur les tâches seront assumées par binômes.
- Les décisions seront prises selon un mode sociocrate, à savoir l'unanimité en première intention puis, après argumentaires, à la majorité en deuxième intention.

Les modalités, comme la notion de majorité, restent à préciser au regard des expériences existantes.

## Echéancier

- Année 2020 : création de la coopérative
- décembre 2020 : acquisition d'un bien immobilier
- juillet 2023 : installation des habitants

Fait à La Rochelle le **30 janvier 2020**

La Présidente

**Christine DUFRECHE-SIMON**