



## Compte rendu de la plénière du 2 décembre.

<b>CR de rencontres passées.....</b>	<b>2</b>
Crédit coopératif : proposition d'accompagnement en ingénierie financière.....	2
<b>Planification des rencontres à venir.....</b>	<b>3</b>
Vincent Feltesse.....	3
Alain Rousset, CRA.....	3
<b>Infos Diverses sur les amendements.....</b>	<b>3</b>
<b>Organisation du travail en commissions.....</b>	<b>4</b>
<b>Commissions communication.....</b>	<b>4</b>
<b>Commission Programme.....</b>	<b>4</b>
<b>Commission foncier.....</b>	<b>4</b>
<b>Commission finances (association).....</b>	<b>5</b>
<b>Objectifs 2009.....</b>	<b>5</b>
<b>Rencontre avec les autres projets d'écoquartiers, de coopératives, suivi d'une rencontre avec des associations du quartier.....</b>	<b>5</b>
<b>Les dates à venir.....</b>	<b>6</b>
Assemblée Générale Extraordinaire, le 6 Janvier 2009,.....	6
Assemblée Générale Ordinaire, Mardi 3 Février 2009.....	6

Présents : 17 personnes, 12 adhérents

Excusés : Philippe et Catherine Laville, François Harasse

## CR de rencontres passées

### *Crédit coopératif : proposition d'accompagnement en ingénierie financière*

Rappel : pour honneur : Isabelle et Thomas, pour le crédit coop : Philippe Gauchon.

Très bon accueil, chaleureux, qui nous a permis de présenter notre projet dans toutes ses dimensions (programme, foncier, coopérative, pouvoirs publics) et avec ses différentes difficultés. Notre interlocuteur nous est apparu particulièrement au courant du dossier et du logement social, attentif et intéressé.

Quelques questions sur lesquelles Ph Gauchon a particulièrement insisté, soit qu'elles représentent des difficultés, soit qu'elles soulèvent des points auxquels nous n'avions pas pensé :

- Comment comptons nous nous associer avec le/les bailleurs ? Comment celui-ci finance t-il son apport ? Devient il propriétaire de logements ?
- Plus largement, comment associer dans un même montage de coopérative 2 sources de financement dont l'une est celle du bailleur qui a droit aux prêts de la caisse des dépôts ?
- Le logement social est-il calqué sur le PSLA (location accession) ou se place t-il dans une logique de location pure pour les locataires ?
- Les collectivités locales ont elles demandé à rentrer dans la gestion de la coopérative : le statut de SCIC présente-t il un intérêt ?

Quelques conseils de prises de contact chez des bailleurs :

- La maison girondine (maintenant mésolia habitat),
- Logévie (située rue chantecrit), qui appartient au même groupe que domofrance et a une expérience de gestion de logements pour personnes âgées,
- La fédération des coopératives HLM,
- A-URBA, qui n'est pas un bailleur mais une agence d'urbanisme (contact : Francis CUYER),

Ph Gauchon confirme que la CUB peut se porter garante du prêt, et que ce genre d'actions permet même de diminuer les frais financiers de l'emprunt.

Il remarque en revanche que l'on manque de clarification sur l'enchaînement des démarches et des étapes de notre projet (montage de la coopérative, négociation du foncier, relations avec la SCI en cours de création, association avec le bailleur, montage de la structure financière, réalisation de simulations, etc). Selon lui, cette étape est la plus importante. Quand elle sera bouclée, la négociation de l'emprunt sera simple car les étapes nécessaires pour y parvenir auront déjà été réalisées.

Il se propose donc de nous aider sur les points suivants :

- Nous communiquer le contact d'un juriste compétent sur ces domaines. Ce sera sûrement celui qui a accompagné les Terres de Fouguyeras
- Créer un relais de trésorerie si nous décrochons des subventions pour faire face à un retard de liquidation de ces subventions par les pouvoirs publics
- Dégager du temps pour nous aider à établir les étapes de la chronologie des démarches, et pour nous aider à "éviter les pièges de l'ingénierie financière"
- Participer au comité de pilotage du projet si nous le souhaitons.

Suggestion (amicale) nous est faite en retour de rapatrier notre compte au crédit coopératif (pour l'instant au crédit mutuel de Bruges). Compte-tenu de tous ces points, il me semble que la balle est dans notre camp. Sans doute convient il de rencontrer d'autres banques maintenant. Un nouveau travail pour la commission Finance à créer...

### **Suite à la discussion il en ressort :**

- **Dans un premier temps, bon interlocuteur pour le montage de projet et l'accompagnement sur la chronologie des démarches de l'ingénierie financière.**
- **Dans un deuxième temps, lors des emprunts, on fera le tour des banques,**

**Il est décidé à l'unanimité des présents le transfert du compte de l'association au crédit coopératif.**

## Rencontres à venir

*Vincent Feltesse*

Qui, quand, pourquoi ?

Mardi 9 décembre, 18h-18h30, Thomas, Piou, Isabelle

- Présenter le projet et recueillir l'avis de la CUB
- Modification du PLU.
- DUP a créer
- Participation au comité de pilotage
- Problème d'accès à la parcelle, quel droit de passage ? Il est impossible qu'un terrain soit enclavé.

*Alain Rousset, CRA*

Qui, quand, pourquoi ?

Nicolas Thierry : suite à un coup de fil par Thomas

Pour les amendements sur la loi sur les coopératives

Agenda parlementaire n'est pas gérée par le cabinet de région

Pour le projet Hnord et participation sur le comité de pilotage

Contactez d'abord Jean Lissard, et Jacques Lepriol

*Conseil Général, Agenda 21*

Remise des trophées Agenda 21 le vendredi 5 décembre avec le CRA, le CG, ...

En attente de réponse pour une rencontre avec la mission Agenda 21 : Gwénaél Tudal, Julie Chabaud.

**Important de savoir ce que l'on souhaite demander à nos interlocuteurs, qu'ils se positionnent.**

## Infos diverses sur les amendements

Les 3 amendements :

- Reconnaissance des coopératives,
- Exonération d'impôts sur les sociétés,
- Assimilation de la vente des parts sociales à une vente de maison principale (sans taxation sur la plus-value).

Les deux premiers ont été rédigés sous deux formes (longues et allégés) et remis à diverses personnes.

- Rencontre Habicoop / Cabinet de Christine Boutin : le soutien n'est pas manifeste.
- Par Hnord : Philippe Madrelle a reçu le dossier pour la loi sur les coopératives. Il a manifesté son intérêt et en a parlé à Madame Christine Boutin.
- Par Hnord : Chantal Bouragué, député de la circonscription de Bordeaux Nord doit avoir déposé les amendements auprès de la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale.

décembre. Si ce n'est pas fait, elle le fera lors de la session parlementaire.

## Organisation du travail en commissions

Les relations des commissions avec les plénières sont fondées sur les principes suivants :

- le responsable de chaque commission doit être présent lors de chaque plénière
- la commission présente lors d'une plénière son programme d'action prévisionnel et le fait valider
- la commission présente régulièrement son avancement à la plénière, pour l'en informer.
- la commission identifie les points sur lesquels il lui semble nécessaire de recueillir l'avis d'une plénière. Ces points doivent être clairement identifiés, délimités et transmis avant la plénière à l'ensemble des adhérents.

Les plénières sont alors chargées :

- de valider les grandes orientations prises par les commissions, de définir leurs objectifs et les points sur lesquels l'avis d'une plénière devra être recueilli.
- de vérifier que l'avancement du travail suit le programme prévisionnel de chaque commission
- de prendre les décisions sur les points que lui soumet chaque commission
- de vérifier que les interactions entre commissions sont bien prises en charge
- pour le reste, de donner quitus à la commission pour la réalisation de son travail.

## Objectifs 2009

Avant de passer à la définition des commissions et de leurs missions, il a semblé nécessaire de définir les objectifs pour l'année 2009. Voici une première proposition, reprise de façon détaillé dans le document Hnord-2009.

- Finaliser le programme
- Elaborer les scénarios de financements (foncier, bâti, ...)
  - Identifier les bailleurs sociaux
  - Rencontrer les bailleurs sociaux
  - Choisir le bailleur social
- Avoir bloqué un terrain
  - création d'une sci
  - ...
- Avancer sur les statuts de la coopérative
- Création d'un comité de pilotage
- Consolider les relations avec le quartier
  - Présentation du projet / programme au quartier
  - Consultation par les habitants
  - Faire venir des intervenants à destination des adhérents et des habitants du quartier
- Développer les relations en externe
  - Habicoop régional,
  - relation avec les autres projets habitats groupés
- Conforter l'association en interne
  - fonctionnement interne (process de décisions, objectifs, affiches, pate à fix...)
  - local
  - nombre adhérents, critère de cooptation
  - centraliser les documents

## Commissions

Quatre commissions ont été évoqués, elles ne sont pas encore définies totalement dans leur missions et leurs planning.

Cependant, pour l'AG ordinaire du 6 février, il faudra que chaque commission définisse et expose son échéancier, ses missions et ses objectifs.

## **Commissions communication**

Isabelle, Fred, Vincent, Jean Michel, Régis

32 cotisations à jour

Changement de gestion des listes de diffusion

Application pour gérer les adhésions

Travail informel de relations avec les assos du quartier

Relation quartiers à renforcer lorsque l'on aura le programme

## **Commission Programme**

Marc, Fred, Piou, Thomas

## **Commission foncier**

Raoul, Thomas, Piou

- finalisation du montage de la SCI
- financement d'un travail de juriste
- lancement de la SCI,
- rencontre des propriétaires,
- suivi du PLU
- suivi de l'étude Bouzou,
- négociations foncières
- définition des échéances

## **Commission finances (association)**

Marie-Mathilde, Fabien,

- Affecter à chaque collectivité une personne qui suit les dossiers.
- Tour des banques,
- finances de l'association
- Participants

## **Rencontre avec les autres projets d'écoquartiers, de coopératives, suivi d'une rencontre avec des associations du quartier**

- En janvier, quand ? 24 janvier
- qui l'organise ? Isabelle, Stéphanie,
- qui est présent ? Max d'adhérents
- Quels moyens ? Centre social dispo le 24 (Marie)

## Les dates à venir

*Assemblée Générale Extraordinaire, le 6 Janvier 2009,*

Convocation 15 jours avant avec l'ordre du jour et une proposition de statuts et de règlement intérieur faite par le bureau

Il s'agira de décider :

- de la structure future d'h nord ( coopérative ou copropriété),
- de finaliser le programme,
- d'acter (consensus ou vote (?) ) un règlement intérieur qui donne pouvoir à la plénière pour prendre des décisions,
- modifier les statuts
- la journée intergroupe du 24 janvier,

Rappel d'avoir le maximum de votants (physique ou procuration) pour avoir le quorum nécessaire pour ces modifications importantes.

Si vous savez déjà que vous ne pourrez pas être présents, présentes, signalez-le!

*Assemblée Générale Ordinaire, Mardi 3 Février 2009*

- Points sur les objectifs 2009
- Point sur le fonctionnement des commissions