

3 days ago

## Online Atelier - 25 Avril 9h30-11h30

Présents: 8 participants plus 3 animateurs de CAHP: Karine, Marc et Michel sur Zoom

Code couleur: en rouge ce qui est fait par les participants.



[[https://1.bp.blogspot.com/-](https://1.bp.blogspot.com/-sZdsXpa0mQ/XqRK2tmG30I/AAAAAAAAALs/EblzvSaLjuU9ILclwM5lf2uYChnrVIDFgCLcBGAsYHQ/s1600/Screenshot%2B2020-04-25%2Bat%2B11.28.13.png)

[sZdsXpa0mQ/XqRK2tmG30I/AAAAAAAAALs/EblzvSaLjuU9ILclwM5lf2uYChnrVIDFgCLcBGAsYHQ/s1600/Screenshot%2B2020-04-25%2Bat%2B11.28.13.png](https://1.bp.blogspot.com/-sZdsXpa0mQ/XqRK2tmG30I/AAAAAAAAALs/EblzvSaLjuU9ILclwM5lf2uYChnrVIDFgCLcBGAsYHQ/s1600/Screenshot%2B2020-04-25%2Bat%2B11.28.13.png)]

Météo: tout le monde est content de se retrouver autour du projet de coopérative d'habitants à Ferney-Voltaire, même si le confinement est un poids pour chacun.

Marc prend le lead avec une présentation en commençant par résumer les chiffres du dernier atelier juridique et financier:

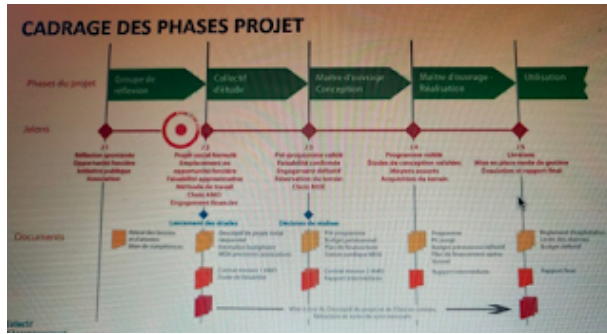
- Bilan global de l'opération de construction pour 4931m<sup>2</sup> de surface de plancher (environ 52 logements) 19 M€
- Prix moyen au m<sup>2</sup> habitable: 5200€
- Apport moyen par logement: 73K€
- Redevance mensuelle moyenne par logement: 1100€
- Logement moyen de 60m<sup>2</sup>
- Deux bâtiments prévus: 17 logements pour BatA et 35 logements pour BatB

L'apport moyen semble plus élevé qu'attendu par certains, le cout mensuel plus faible pour d'autres, le cout au m<sup>2</sup> relativement correct pour la commune de Ferney. Nous serons une opération immobilière standard pour le développeur Terrinov, pas de cadeau (bail emphytéotique) de la part de la mairie.

Pour ceux qui ont peur du montant de l'apport, il y a des mécanismes financiers qui permettent de lisser les coûts, par exemple de mettre un apport financier plus faible mais de verser un mensuel plus élevé. Cette opération implique de pouvoir amener un apport en fond propre dès le début du projet, avant mettre la première pierre.

Remarque d'Aldo: 52 logements pour des néophytes, c'est trop à gérer, il faudra donc trouver un partenaire pour réaliser l'opération d'ensemble. Mais quand on introduit partenaire, par exemple un bailleur social, il faut être prêt à partager le pouvoir, dont le pouvoir décisionnel. Ou bien choisir le partenaire qui respecte et soutient la raison d'être de la coopérative de façon à minimiser les discussions/conflits futurs.

Marc réitère l'importance **d'établir le portefeuille de compétences des participants** de façon à évaluer quel accompagnement (AMO Assistance Maitrise d'Oeuvre) sera nécessaire au cours du projet.



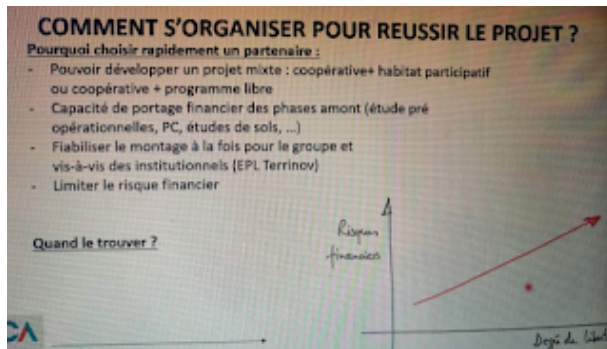
[https://1.bp.blogspot.com/-

VLd9NWdATsY/XqRPH92LeFI/AAAAAAAAAL4/Yf5cpU-

50MkDfweef96opMTyBf9f2fqFQCLcBGAsYHQ/s1600/Screenshot%2B2020-04-25%2Bat%2B16.53.47.png]

Une des étapes à envisager rapidement sera la structuration en association ou en société. En effet pour se présenter face à des partenaires financiers (banque, bailleur, ...) il faut avoir le poids de ses membres et de son portefeuille pour être pris au sérieux. Il faut aussi gérer l'argent de l'association et ceci demande un contrôle et une rigueur.

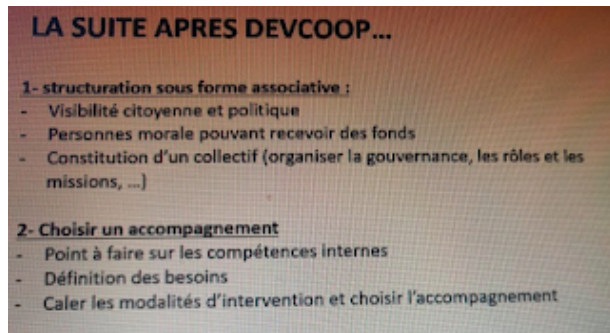
Par exemple le dépôt du permis de construire implique des coûts allant jusqu'à 5% des coûts de constructions. (des centaines de milliers d'€)



[https://1.bp.blogspot.com/-

kgxVglirg2I/XqRPhyvsLII/AAAAAAAAAME/tiDEtcl5DpgSHUtooq2ak2Ag7tv\_AysACLcBGAsYHQ/s1600/Screenshot%2B2020-04-25%2Bat%2B16.55.56.png]

Une autre étape sera de choisir un accompagnement pour avoir dans notre équipe, des professionnels du domaine immobilier et financier. Actuellement ce suivi est effectué par CAHP avec brio. Leurs compétences nous permettent d'avancer dans la définition des besoins jusqu'à la formation d'une association de futurs habitants. Il est nécessaire d'établir le portefeuille des compétences des futurs habitants et de leurs implications possibles dans le projet.



[https://1.bp.blogspot.com/-XyoPXX-XJ7g/XqRP\_QI-

Jgl/AAAAAAAAAMU/gADh99Xkpn04zByF2f1KnV9JF0QY8pUKgCLcBGAsYHQ/s1600/Screenshot%2B2020-04-25%2Bat%2B16.57.02.png]

Karine montre encore une fois le site web existant pour mettre en évidence les compte-rendus des différents ateliers passés. Simplement aller sur la homepage <https://www.devcoop-ferney.fr/> puis descendre dans cette page sur la rubrique Compte-rendus et choisir l'icône de l'atelier.

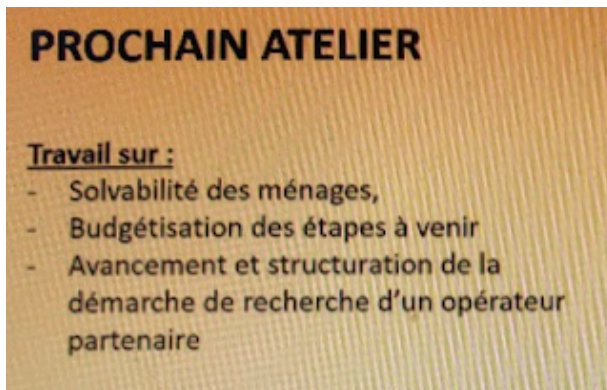
Marc va envoyer en courant de semaine prochaine **un formulaire à remplir pour évaluer la capacité financière de chacun** dans ce projet. Il est clair que pour l'instant il n'y a pas assez de participants pour réaliser ce projet.

Anne fait une synthèse des outils intéressants pour une collaboration online entre les membres:

- Site web <https://www.devcoop-ferney.fr/> qui est la propriété de CAHP pour l'instant ou un autre
- Suivi de projet comme Trello
- Mise à jour partagée de fichiers comme Google Sheet ou Framasoft Framapad
- Sauvegarde de fichiers partagés comme Google Drive (pas d'alternative Framasoft)

Prendre cette question au prochain atelier

Devcoop Expo CAUE est fermé depuis le confinement. Annie et Anne ont rendu un premier texte, qui devra être mis à jour avec les derniers ateliers. Karine n'a pas reçu de réponse à son dernier email pour inclure l'humain dans le projet devcoop: quelques lignes sur chaque participant. Projet en standby jusqu'à la fin du confinement.



[\[https://1.bp.blogspot.com/-49G4NJeeto0/XqRUxLMB7cl/AAAAAAAAAMg/Os7cxjjCFnsvKAF\\_qk6tOfNA5bsCnE8OQCLcBGAsYHQ/s1600/Screenshot%2B2020-04-25%2Bat%2B17.18.08.png\]](https://1.bp.blogspot.com/-49G4NJeeto0/XqRUxLMB7cl/AAAAAAAAAMg/Os7cxjjCFnsvKAF_qk6tOfNA5bsCnE8OQCLcBGAsYHQ/s1600/Screenshot%2B2020-04-25%2Bat%2B17.18.08.png)

Météo de fin d'atelier

Rassuré par la suivi de projet de CAHP et leur expertise- Merci

On espère pouvoir très bientôt se revoir en personne.

Pas assez d'implication durant le confinement pour véritablement avancer.


CAHP garde la main sur les rencontres avec de potentiels partenaires.

Publié il y a 3 days ago par [Lecolab](#)



Ajouter un commentaire

Saisissez votre commentaire...

 **Commentaire :** cahp.contact@ ▼

M'informer