

CR de la réunion du 4 janvier chez Sandra & Olivier 19h - 23h

Participant.e.s : Fanny & Guillaume, Audrey & Ludo, Christophe, Anne-Françoise, Julien, Sandra & Olivier, Martine, Damien

Animation : Guillaume Dorvaux

Prise de CR : Ludo

Relecture : Sandra

Prochaine réunion
à définir

0 Flash info

Erwan & Bruno nous informent qu'ils ne souhaitent pas poursuivre sur ce bâtiment (mais toujours motivés sur le projet d'habitat). Cf mail qu'ils vont envoyer.

Retours à chaud d'un peu tout le monde.

Présentation des phases de la réunion.

Rappel des règles de paroles.

I Jusqu'où iront les feuilles et les choux ?

Bilan échéances à venir

Rdv avec le notaire au lundi 9 janvier à 14h

Rdv avec la banque le 16 janvier

Début février : faut qu'on soit calé au niveau du groupe

Offre : 23 février

Mars : réponse des oblats

Début juillet : on a le bâtiment

Bilan financier

Attention : avant, on faisait l'erreur d'inclure les charges (électricité, assurance, etc.) dans le calcul des taux d'endettement, élément essentiel pour la banque. Avec le nouveau calcul, les taux d'endettement sont plus faibles.

Problématique : actuellement, pour avoir un bilan qui se tient, il faut avoir des apports de locataires en plus. Or, ça n'est pas très compatible avec des travaux.

Discussion autour de la location : problème de délais, de trouver des locataires conciliants, de place dans le bâtiment.

Discussion autour des travaux : on voudrait les réaliser rapidement mais on n'a pas les fonds tout de suite. On n'a pas eu le temps de discuter de vivre en caravane / yourte sur le terrain durant la durée des travaux.

Il paraît très difficile d'à la fois :

- nous loger dans le bâtiment
- avoir des locataires
- commencer les travaux

38% d'endettement individuel permis vu qu'on est un groupe, au lieu de 33% pour les particuliers (à confirmer avec le Ct Coop).

Ceux qui sont large financièrement peuvent prétendre à une surface virtuellement plus grande que celle qu'ils comptent prendre. Ainsi, ils pourraient payer plus (c'est un placement : ils le récupéreront) et donc les autres paieraient moins.

Il faut conserver des apports en moyenne pour les nouveaux arrivants.

Importance d'avoir de nouveaux choux, car à 10 ça ne passe pas actuellement.

Objectif commun sur les mois à venir

Objectif premier sous-groupe

Rendre le projet viable d'ici début février (que la banque accepte de nous prêter (que tout le monde puisse payer son loyer)) :

- intégrer feuille avant fin janvier
- prouver qu'on peut louer : montrer des plans, agent immobilier
- négocier avec la banque un délai de 1 an avant le début de remboursement plein pot à la banque (avant fin janvier). Permettrait d'éviter les doubles loyers & de commencer les travaux dès la première année.
- trouver des investisseurs supplémentaires avant fin janvier

Ou, à défaut, trouver un autre bâtiment

Objectif deuxième sous-groupe

- Maintenir la cohésion du groupe : trouver un autre bien. On a beaucoup travaillé, c'est dommage qu'on laisse tout ça de côté.
- Baisser le prix de notre offre pour que soit viable pour nous. Ca vaut mieux que ne pas faire d'offre.
- Et/ou faire grossir significativement le nombre de choux (pour rappel : pas de nouvelle intégration pérenne depuis juin).

La banque analyse le potentiel du bien. Une SCI est faite pour louer. Une SCI peut faire des opérations sans mettre du cash. Attention toutefois car on n'est pas une régie : il faut prendre garde aux problèmes locatifs.

Audrey : Quelques uns à être très mobilisés. Pour la suite il faut qu'on s'y mette tous. Audrey ne peut plus, elle est fatiguée.

Prise de température : le groupe est en majorité pour faire tout notre possible.

Plan d'action

Travailler sur les tableaux financiers : **Audrey et Christophe**. Audrey va demander à chacun combien il/elle peut mettre dans le loyer au max.

Aller avec un/des agents immobiliers sur le lieu pour évaluer le potentiel locatif du bâtiment.

- **Sandra & Olivier** (avec ORPI) (+ plan locatif)
- **Martine** cherche un autre

Faire mettre à jour les fiches personnelles (demande de la banque) : **Fanny** centralise.

Recontacter Christian, Annie, Marine & Swen, Flavienne pour qu'ils se repositionnent. **Audrey, AF, Ju** se les partagent.

Contacteur le notaire des oblats pour avoir les diagnostics (chaudière gaz) : **Olivier C.**

Relancer MMA pour chiffrage MMA : **Ju**

Envoyer mail aux impôts : **Olivier** lundi au max

Semaine prochaine, apport de 500€ de chaque choux dans la cagnotte : **Olivier** fait la modif dans le doc & imprime. Gestion de la trésorerie à trouver.

Confectionner un mail « opération Choux Lents one shot » à diffuser dans les réseaux. **Christophe et Ludo**

[contacter urbanistes, bâtiments de France, assurance = février]