

Participez à la création
sur le plateau de Millevaches ...



d'une
Société coopérative
d'intérêt collectif

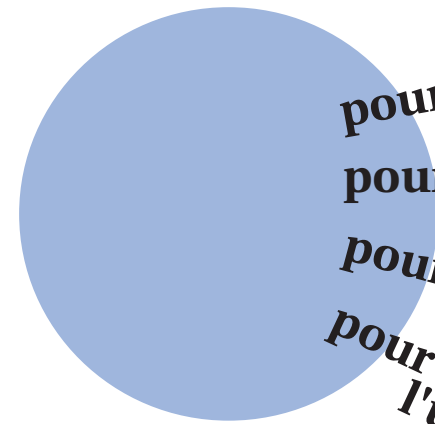
Vous voulez plus d'informations avant de vous engager ?

Contactez l'un des membres fondateurs de ce projet qui pourra vous donner plus d'explications ou vous envoyer des documents complémentaires :

Alain Carof 05 55 66 70 99 Olivier Davigo 05 55 67 94 90 Stéphane Grasser 05 55 64 58 29

Thierry Letellier 05 55 67 93 32 Michel Lulek 05 55 67 96 37

Jean François Pressicaud 05 55 66 50 79 Frédéric Thomas 05 55 64 54 75



pour promouvoir l'éco-habitat
pour proposer des logements
plus nombreux

pour faciliter l'accueil
de nouveaux habitants

pour mieux maîtriser
l'urbanisation de notre territoire

Apehpm

23 340 Faux-la-Montagne

05 55 64 58 29

apehpm@orange.fr





Quel projet ?

Quel est le problème ?

1. Une demande de logement insatisfaite

Des habitants attendent trop longtemps la maison qui leur conviendrait et doivent se contenter d'un habitat temporaire voire précaire.

Le logement locatif, et notamment celui des personnes modestes, ne présente pas toujours une qualité suffisante pour faire face aux coûts de plus en plus élevés de l'énergie. Des gens, jeunes ou non, veulent venir s'installer sur le plateau de Millevaches... mais ils ne trouvent pas de logement et trop souvent repartent.

Bref, sur le plateau, chacun le sait, trouver une bonne solution pour habiter est souvent un parcours du combattant... et un frein à la venue des nouveaux habitants dont le territoire a pourtant besoin.

2. Une urbanisation mal maîtrisée

On construit parfois loin des bourgs et des services, entraînant une dépendance à la voiture et un éloignement des lieux d'habitation préjudiciable au développement d'une vie sociale.

L'éparpillement des constructions conduit à une dégradation de la qualité des paysages et entraîne une extension coûteuse des réseaux.

Pendant ce temps, les logements au centre des bourgs sont fréquemment inoccupés, donnant une image dégradée des villages.

Bref, ici au coeur du Parc naturel régional de Millevaches, il est impératif que nous agissions en faveur d'une urbanisation réfléchie par tous et respectueuse de notre territoire.

Comment fait-on ?

Depuis plusieurs années un groupe d'habitants (nouveaux ou anciens), d'élus, de « chercheurs de toits » et d'associatifs ont réfléchi à ce problème. Ils ont créé une association, l'APEHPM (Association pour la promotion de l'éco-habitat sur le plateau de Millevaches) et ont cherché des réponses à la problématique du logement. Ils ont constaté les manques qui existent sur le territoire en matière d'habitat et ont décidé de créer une entreprise qui pourrait construire des logements, réhabiliter des bâtiments aujourd'hui inhabités, aider des démarches d'habitats groupés, et tout cela dans une optique d'éco-construction.

Une Société coopérative d'intérêt collectif

C'est ainsi que ce projet de Société coopérative d'intérêt collectif a vu le jour.

« Société », parce que ce projet est un projet d'entreprise. Des personnes salariées piloteront des projets avec un conseil d'administration et rendront compte de leurs missions devant l'assemblée générale des associés.

« Coopérative », parce que nous faisons le choix d'un mode de gouvernance collectif où chacun, simple habitant ou collectivité locale, association ou investisseur, participe avec le même poids à répondre aux questions stratégiques pour l'avenir de notre territoire, du logement et de l'urbanisme.

« d'intérêt collectif », parce que le but de cette entreprise n'est pas de générer du profit pour ses actionnaires mais avant tout de répondre à un besoin général, social et territorial.



En quoi la Scic contribuera-t-elle à l'avenir du territoire ?

La question du logement est transversale. C'est bien plus que 4 murs et un toit. En tentant d'y apporter des réponses, la Scic agit indirectement sur des enjeux qui touchent l'avenir du plateau de Millevaches. En éco-construisant on répond aux défis énergétiques de demain, on cherche à être moins dépendant en terme de chauffage (et arrêter de payer des notes de chauffage parfois supérieures aux loyers !). En créant des logements on peut accueillir de nouveaux habitants, assurer la vitalité du territoire : c'est le maintien d'une vie sociale, de services, d'activités et de convivialité qui est en jeu. En réfléchissant à une urbanisation harmonieuse du territoire on évite de construire n'importe quoi, n'importe où, n'importe comment : c'est le plateau de demain que nous contribuons à dessiner.



Qu'entend-t-on par éco-construction ?

Eco-construire c'est utiliser des matériaux sains et renouvelables, préférer les matériaux locaux (bois, pierre...) et favoriser des techniques de mise en oeuvre accessibles : maison paille, maison ossature bois, toiture végétalisée... C'est chercher la plus grande sobriété énergétique (on parle de maison passive ou de construction bioclimatique). C'est aussi éviter les trop grandes surfaces et l'éparpillement dans la nature. C'est gérer tous les déchets avec le souci de leur impact sur l'environnement, l'eau en particulier. C'est aussi faire travailler d'abord les entreprises et artisans locaux.



Concrètement, Quels types d'opérations pourra porter la SCIC ?

Que fera concrètement cette Scic ?

Elle fera construire des logements neufs et restaurer de vieilles maisons dans les bourgs pour les rendre habitables. Elle conseillera et épaulera les collectivités locales ou les particuliers pour mener ces travaux dans le cadre de l'éco-construction (dans le choix des matériaux et des techniques). Elle proposera ses services pour la réalisation de tout projet d'habitat, collectif ou individuel, et pour leur bonne insertion dans le paysage et le bâti existant.

Elle épaulera les collectivités dans la mise en oeuvre de démarches d'urbanisme stratégique (comme les plans locaux d'urbanisme) et opérationnel (création d'écoquartiers comme celui de Faux-la-Montagne qui vient d'être primé par le ministère de l'Ecologie)

Mais des structures ne font-elles pas déjà cela ?

En partie seulement. Il y a bien les offices de HLM, mais en vérité, sur le plateau, il n'y a pas de véritable opérateur de logement axé sur l'éco-construction et la Scic pourra ainsi compléter l'offre des autres structures. De même, les réponses apportées en matière d'urbanisme omettent la plupart du temps de s'appuyer sur les besoins et attentes des populations et n'associent que peu ces dernières aux projets.

I. Une commune a acquis 2 hectares à proximité du bourg, qu'elle souhaite urbaniser

1. la SCIC acquiert du foncier et fait construire des logements neufs qui seront ensuite loués : la SCIC assure la maîtrise d'ouvrage et agit comme propriétaire bailleur social.

2. la SCIC acquiert du foncier et fait construire des logements neufs qui seront ensuite vendus : la SCIC assure la maîtrise d'ouvrage et agit comme promoteur immobilier social.

II. Une collectivité ou un propriétaire privé possède un bâtiment ancien qu'ils souhaitent transformer en logement

1. Le propriétaire ne dispose pas des moyens suffisants pour agir. La SCIC signe avec le propriétaire un bail emphytéotique ou un bail à réhabilitation puis elle fait réhabiliter le bâtiment avant de le louer : la SCIC assure la maîtrise d'ouvrage et agit comme bailleur social.

2. la SCIC pilote le projet de réhabilitation pour le compte du propriétaire, qui conserve son bien : la SCIC agit comme maître d'ouvrage délégué.

3. la SCIC se contente de conseiller le propriétaire sur le montage de l'opération, ce dernier pilotant ensuite le projet : la SCIC assure l'appui à maîtrise d'ouvrage.

III. Une commune ou une intercommunalité souhaite réfléchir à l'aménagement de son territoire

Elle confie à la SCIC le pilotage de la démarche : réalisation de documents d'urbanisme stratégique (PLU, carte communale...) ou opérationnels (requalification de centres bourgs, ...) : la SCIC est maître d'oeuvre du projet.

IV. Une commune ou une intercommunalité souhaite urbaniser un terrain proche du bourg mais ne dispose pas des moyens humains pour animer la réflexion

Elle confie à la SCIC l'animation du projet : la SCIC agit comme maître d'ouvrage délégué (exemple de l'éco-quartier de Faux-la-Montagne).



Mais pourquoi créer une entreprise ? Les collectivités locales ne doivent-elles pas s'en occuper ?

Les collectivités ne peuvent pas tout faire et ne disposent ni des compétences techniques, ni des moyens financiers pour réaliser de nombreux projets de logements. Mais elles peuvent rentrer dans la Scic en tant que telles et y participer comme tout autre futur actionnaire. Leur place est cependant limitée à 20% du capital de la Scic.



Est-ce une affaire de spécialistes ?

Non ! C'est une affaire qui nous concerne tous, si nous pensons qu'en habitant sur le plateau nous devons permettre à chacun de mieux s'y loger et accueillir de nouvelles familles. Bien sûr les salariés qui seront embauchés dans la Scic seront des spécialistes du logement et de l'urbanisme, mais la direction politique de l'entreprise est avant tout l'affaire des personnes qui s'associeront en apportant le capital nécessaire et qui siègeront au conseil d'administration.



D'où viendra l'argent ?

Pour chaque opération menée, des financements spécifiques seront mobilisés par la Scic : subventions, crédits pour le logement social, emprunts bancaires, épargne locale... Ensuite, les logements loués ou vendus permettront à l'entreprise de rentrer dans ses frais. Mais pour démarrer, il faut réunir le capital de la société (200 000 euros minimum) qui permettra de lancer l'activité et de constituer l'apport nécessaire pour pouvoir emprunter aux banques.



Quels types de problèmes concrets peut-elle prendre en compte ?

Social



La population de la Montagne limousine relève, pour une part non négligeable, de dispositifs d'aide à l'accès au logement. La SCIC proposera des solutions résidentielles adaptées à ce public : logements en accession sociale à la propriété, locatif social ou très social... en relation avec les besoins identifiés localement.

Grand âge Accueil

Des personnes âgées vivent seules à l'écart des bourgs. Bien que non dépendantes, elles souhaitent se rapprocher des services (commerces, services de santé...) offerts dans les centres bourgs. La SCIC réfléchit à la construction ou à la réhabilitation de logements adaptés, insérés dans les villages à proximité d'acteurs sociaux et d'acteurs de santé, permettant une alternative à la maison de retraite dès lors que la personne est valide.

Habitat groupé

Un collectif se présente, souhaitant créer un habitat partagé. La SCIC peut l'épauler pour définir ses besoins et ses attentes, identifier une opportunité et mettre en oeuvre sa démarche d'habitat groupé.

L'accueil de nouveaux habitants porteurs de projets d'activités constitue un enjeu majeur pour la Montagne limousine. Afin de permettre à ces éventuels futurs Limousins de s'essayer à la vie sur le territoire, d'évaluer leurs possibilités d'installation ou tout simplement de démarrer leur projet sans se soucier de la dimension logement, la SCIC propose, en lien avec des structures d'aide au montage de projets d'activités, de créer des logements « passerelles », servant à un accueil temporaire.

Qu'est-ce que ne fera pas la SCIC ?

La SCIC n'est pas une entreprise du bâtiment. Elle ne construira ou réhabilitera pas elle-même les logements. Elle s'appuiera sur le savoir-faire des artisans du bâtiment maîtrisant les techniques de l'éco-construction.

La SCIC n'est pas un organisme de formation ou de sensibilisation à l'éco-construction. Elle pourra recourir à des structures agissant dans ces domaines pour mettre en oeuvre les projets qu'elle porte.

Rejoindre la SCIC Quelle peut être votre place ?

Qui peut être sociétaire de la SCIC ?

La SCIC est ouverte à toutes les personnes qui se sentent concernées par le devenir de la montagne limousine : habitants, collectivités locales, artisans, acteurs associatifs..., toutes les personnes physiques ou morales peuvent intégrer la SCIC et participer à la vie de l'entreprise dans le cadre de l'Assemblée générale ou à l'occasion de chantiers participatifs.

Faire fonctionner l'entreprise : un organe de gestion et une structure de dialogue avec les partenaires extérieurs



Etre sociétaire, ça veut dire quoi en terme d'implication ?

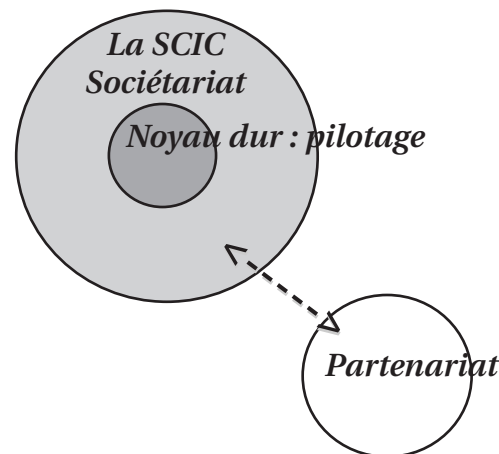
Cela dépend de la volonté de chacun.

1. Vous pouvez n'être présent qu'une fois l'an, au moment de l'Assemblée générale.
2. Vous pouvez vouloir vous impliquer dans la gestion de l'entreprise : des représentants des sociétaires - le « noyau dur » - gouverneront l'entreprise par le biais d'un Conseil d'administration et d'un bureau.
3. Vous pouvez aussi vous impliquer concrètement dans les opérations pilotées par la SCIC sous forme de chantiers participatifs : les SCIC sont les seules entreprises à pouvoir intégrer du travail bénévole.



Et si on ne veut pas devenir sociétaire ?

Afin d'enrichir les réflexions de l'entreprise et de permettre à ceux qui le désirent de s'en rapprocher progressivement, une instance de consultation et de dialogue sera créée aux côtés des membres de la SCIC, ouverte aux non sociétaires.



Les administrateurs de la SCIC seront épaulés par une équipe technique salariée, gérant le quotidien de l'entreprise. Elle sera composée à minima d'un directeur général, d'un monteur-conducteur d'opérations qui assurera l'ingénierie des projets de construction et de réhabilitation et d'un urbaniste-aménageur qui animera les projets d'urbanisme opérationnel et stratégique.



Comment fonctionnera la SCIC ?



Statut juridique

La SCIC est une Société Anonyme Coopérative à capital variable. Chaque sociétaire, quel que soit le nombre de parts qu'il souscrit, participe à la décision selon le principe « une personne = une voix ».

Organes de gestion

- une **assemblée générale annuelle**, qui se prononce sur le bilan d'activités, débat du projet stratégique de l'entreprise et élit les administrateurs.
- un **conseil d'administration** (CA) : composé de membres élus en AG, il détermine les orientations de court terme. Il se réunit en moyenne une fois par trimestre.
- un **bureau**, composé de 5 membres issus du CA : il suit et assiste le Président et le Directeur général dans la gestion quotidienne de l'entreprise.
- un **Président** : désigné par le CA, il organise et dirige les travaux du CA, rend compte de l'activité de la SCIC devant l'AG.
- un **Directeur général** : désigné par le CA, il s'occupe de la gestion courante de l'entreprise.

Les prises de décisions en Assemblée générale

La SCIC réunit en son sein des sociétaires de nature très différente, dont les motivations ne sont pas exactement similaires. Afin de permettre l'expression de tous les points de vue, les sociétaires seront donc réunis en collèges pour se prononcer lors de l'AG annuelle.

La SCIC comportera 4 collèges :

1. **celui des investisseurs solidaires** : ne cherchant pas à s'impliquer régulièrement dans la vie de l'entreprise, ils prennent une ou des parts pour manifester leur intérêt et leur soutien au projet.
2. **celui des commanditaires** : acteurs du logement, de l'urbanisme ou de l'aménagement, ils souhaitent créer un outil opérationnel pour agir concrètement dans les domaines de l'habitat et de l'urbanisme.
3. **celui des professionnels de l'éco-construction** : artisans du bâtiment, bureaux d'études, architectes, ils attendent de la SCIC la diffusion de connaissances techniques, des expérimentations, voire une contribution à la création d'une filière économique dans le domaine de l'éco-construction.
4. **celui des acteurs de la société civile** : simples citoyens, associations..., motivés pour porter une réflexion générale sur l'aménagement et le développement du territoire de la Montagne limousine, sur l'accueil et le maintien de la population, ils souhaitent participer concrètement à la mise en oeuvre d'alternatives en matière de logement et d'urbanisme. Ils peuvent aussi participer comme bénévoles aux chantiers participatifs.



Peut-on se trouver dans plusieurs collèges à la fois ?

Non, il faudra identifier la motivation principale qui vous anime pour choisir le collège qui vous est le plus adapté.



Peut-on changer de collège ?

Oui, si votre rapport à la SCIC évolue dans le temps (d'investisseur solidaire à acteur de la société civile par exemple). Cette évolution est discutée avec le Conseil d'administration.



Tous les collèges ont-ils le même poids dans la décision ?

Non. Le décompte des voix se fait d'abord au sein de chaque collège, selon le principe de base coopératif « une personne = une voix ». Mais ensuite, le résultat du collège est pondéré selon le coefficient affecté au collège comme l'indique le tableau ci-dessous.

Un outil pour exprimer ses motivations : le pacte des coopérateurs

Vous souhaitez participer à la SCIC. Il est important pour vous et pour nous que vos motivations, vos attentes, vos apports par rapport à la SCIC soient clairs et explicites. Nous vous proposons donc de les exprimer dans un pacte des coopérateurs. C'est à la fois un document de référence éclairant les choix de chacun et un outil pour évaluer l'atteinte des objectifs assignés à l'entreprise. Il sert aussi de support pour procéder à la répartition en collèges.

Le poids des collèges dans la décision

Collège 1	Investisseurs solidaires	10 %
Collège 2	Commanditaires	30 %
Collège 3	Professionnels de l'éco-construction	30 %
Collège 4	Acteurs de la société civile	30 %



Ce projet vous paraît pertinent et nécessaire ?

Rejoignez-nous et devenez associé de cette SCIC d'habitants et d'acteurs locaux qui prennent en main le devenir de leur territoire.



En achetant des actions, quels sont les risques ?

Vous apportez 1500 euros. L'entreprise dépose son bilan : vous êtes solidaires des dettes de l'entreprise à hauteur de votre participation, soit 1500 euros maximum.



Puis-je bénéficier d'avantages fiscaux ?

Oui, la prise de parts dans la SCIC vous permet de bénéficier des avantages suivants :

1. Vous payez des impôts sur le revenu : vous avez droit à une réduction d'impôts équivalant à 25 % du montant investi dans la SCIC, dans la limite de 20 000 euros pour un célibataire et de 40 000 euros pour un couple, et sous réserve de conserver les parts sociales pendant 5 ans.

2. Vous êtes assujettis à l'ISF (Impôt sur la fortune) : vous pouvez déduire de votre ISF 75 % du montant de votre souscription, dans une limite annuelle de 50 000 euros et sous réserve de conserver les parts sociales pendant 5 ans.

Attention : ces 2 dispositifs ne sont pas cumulables.



Si je veux revendre mes actions ça se passe comment ?

Chaque associé peut décider, à tout moment, de quitter la SCIC. Pour reprendre son apport, il doit avoir l'accord de l'Assemblée générale ou du Conseil d'administration. La reprise s'effec-

tue au prix initial d'achat (soit 150 euros la part multiplié par le nombre de parts concernées), sans plus-value. Attention, la reprise des apports est limitée par la règle suivante : le capital de l'entreprise ne peut jamais descendre en-dessous du 1/4 du plus haut capital atteint depuis la constitution de la société.



Pourrais-je recevoir des dividendes ?

Le but d'une SCIC n'est pas de générer du profit pour ses actionnaires mais avant tout de répondre à un besoin général, social et territorial. La priorité n'est donc pas de verser des dividendes. Pour autant, si les résultats de la SCIC présentent un excédent après les affectations obligatoires aux réserves, il pourra en être distribué aux sociétaires sur décision de l'Assemblée générale. Dans tous les cas, le taux de rémunération des parts sociales ne pourra excéder le taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées, fixé par le ministère des Finances (3,97 % actuellement).



Qui valide la SCIC ?

Les SCIC sont des entreprises qui poursuivent des objectifs d'intérêt collectif et d'utilité sociale. C'est à ce titre qu'elles peuvent intégrer tous types de sociétaires, et notamment les collectivités locales. Cette particularité est subordonnée à un agrément du Préfet, qui valide pour 5 ans le bien-fondé du caractère d'utilité sociale et d'intérêt collectif.

Vous êtes a priori convaincus et vous envisagez de contribuer au capital de la SCIC ?

Remplissez et retournez le bon de souscription



bon de souscription AU CAPITAL DE LA SCIC

Ce bon n'est pas un engagement définitif. Ce dernier ne pourra être fait qu'après adoption des statuts de la SCIC. Il indique une intention forte de s'associer au projet et permettra d'évaluer la capacité de la SCIC à réunir son capital minimum de 200 000 euros.

Nom, prénom (pour les personnes physiques)

Dénomination et raison sociale (pour les personnes morales)

Adresse

Tel

Mail

envisage de prendre parts de 150 euros dans le capital de la future SCIC soit un total de euros.

Vous serez conviés dans les prochaines semaines à l'assemblée générale constitutive de la SCIC.

A retourner avant fin février 2010 à l'APEHPM (23340 Faux-la-Montagne) ou à remettre à l'une des personnes dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous.

Vous voulez plus d'informations avant de vous engager ?

Contactez l'un des membres fondateurs de ce projet qui pourra vous donner plus d'explications ou vous envoyer des documents complémentaires :

Alain Carof 05 55 66 70 99 Olivier Davigo 05 55 67 94 90 Stéphane Grasser 05 55 64 58 29

Thierry Letellier 05 55 67 93 32 Michel Lulek 05 55 67 96 37

Jean François Pressicaud 05 55 66 50 79 Frédéric Thomas 05 55 64 54 75

