

COMPTE RENDU CA

06/11/2025

Rencontres avec Villages Vivants

Etaient présents :

- Villages vivants : Sarah nouvelle arrivée et interlocutrice privilégiée pour l'atelier FICA : expérience associative et centres sociaux, Marie reste aux travaux à VV, Sophie quitte VV.
- Atelier FICA : Babeth, Corinne, Patrice, Seb, Fred

Présentation VV :

Objectif : ouvrir des lieux de convivialité dans les villages

32 lieux financés par VV depuis le début, beaucoup AURA pour garder un lien avec les projets.

Volonté de massifier plutôt des lieux de proximité.

Investisseurs : 700 sociétaires, 400 personnes physiques. 14 salariés, Cray et 3 Clermont.

CA de 7 personnes, 1/3 citoyens 2/3 investisseurs (fondation crédit coop, banque des territoires, ... voir leur site internet). Objectif d'inverser les 2/3 1/3 d'investisseurs.

Ces investissements s'adressent à des projets difficilement viables. Les investisseurs viennent aussi pour l'éthique.

Les asso sont parfois rentrées au capital. Pas l'atelier FICA.

Formation possible aussi sur les projets des asso.

Financement de la rue de Genève – Atelier FICA

310k€ d'investissement pour FICA + 85k€ HT

L'accompagnement amont de VV de 9% est intégré et amorti dans le calcul du loyer.

Plan de financement total 490 k€. Rendement de 5.5%

160k€ de subvention à l'époque (touché à 70% pour l'instant) mais le solde tarde à arriver.

Expertise immobilière peut amener à réviser le montant de la subvention.

Les loyers viennent couvrir :

- les charges fixes de la SCI. 6700€
- Un compte bancaire par opération. Les charges sont les comptes courant d'associés. 10k€
- Remboursement du capital 420€ par an
- 21k€ par an au total

Au départ, le projet paraissait viable dans le prévisionnel.

VV n'interfère pas dans le projet de l'atelier FICA

Plan de financement fait à l'époque avec le besoin en lien avec VV, avec le dossier Leader et France Active.

A l'époque de l'acquisition il avait été indiqué l'importance de faire quelque chose avec un modèle économique de l'étage R+1, qui pèse lourd dans l'équilibre immobilier de l'opération.

Rapport entre les produits et les loyers : 5 à 15% en moyenne chez VV sur des projets. Ici on est à 30% à l'atelier FICA, ce qui est trop. Il faudrait baisser cette part pour l'équilibre du projet.

4 options pour l'étage :

- Ça sort du bail (loyer /2)
- Fica utilise la totalité et garde son loyer : 50k€ de travaux supplémentaires
- Fica utilise la totalité et garde son loyer : 0-50k€ on module le loyer de -300€ à 0€
- Fica partage l'étage avec des locataires pour les 2 pièces pour partager des loyers

Points de vigilance :

- Les conventions de mise à disposition sont lourdes à gérer.
- Les conventions ne doivent pas rajouter une charge supplémentaire à Babeth.
- C'est la responsabilité de l'employeur d'être vigilant sur le bien-être de ses salariés
- Nécessité de trouver une solution pour qu'un membre du CA par semaine soit de permanence pour répondre à la place de Babeth au téléphone.
- Il est demandé à Babeth de lister les tâches qui lui pèsent et pourraient être sous-traitées
- Attention, quand nous effectuons des travaux comme casser la dalle de les prévenir par écrit en amont. Un courrier type sera fait par Seb.
- Mettre par écrit notre décision d'option pour formaliser un peu nos échanges et garder une trace.

Autres points :

- Réception du don de 5 000€ de la Corde Alliée
- Babeth fait le dossier de demande de subvention à la mairie avec toujours la demande de 1€ par habitants soit 8 000 €
- Validation du principe de coopter 2 adhérents jusqu'au prochain CA. La réflexion devra être entérinée à la prochaine AG, mais une idée germe de faire entrer au CA par avance (3-6 mois) des personnes pour faciliter la meilleure compréhension du fonctionnement de l'association. Instituer cette pratique serait bénéfique pour les membres du CA en place comme pour les personnes qui souhaitent y rentrer et peuvent ainsi se faire une meilleure idée, sans engagement.

Prochain CA le 19/12/25 à 18h30