

La Gazette de Caderonne

Numéro 6

Le 31 août 2000

Bimensuel

Dans ce numéro

Rédacteur Bruno Lang

- 1 Cohérence structurelle *par Laurent Pasteur*
- 2 Vos articles S.V.P
- 3 A vos agendas
Une journée bien remplie, compte-rendu d'une assemblée générale
- 5 Passer et à venir

Cohérence structurelle *par Laurent Pasteur*

Les structures initialement définies -association + SCI + SCOP (en projet) - doivent encore évoluer afin de mieux s'adapter aux contraintes juridiques, sociales et publiques. L'esprit du projet demeure inchangé et sa logique de « laboratoire » joue à ple in dans cette phase d'action/développement où il nous faut construire en marchant.

Rappelons-nous : Nous avons fondé l'association pour reprendre et développer le projet initialement porté par Bruno Lang depuis plusieurs années.

L'opportunité d'acquérir un domaine particulièrement adapté à notre objet nous a contraint d'adopter une structure spécifique (la SCI) pour pouvoir en prendre possession. En l'absence de fonds propres de l'association et/ou de structure d'exploitation déjà existante (SCOP en projet), il nous fallait un financement par emprunt bancaire, lequel ne pouvait être levé qu'assortit d'une caution personnelle des emprunteurs.

C'est ainsi que la SCI s'est imposée, avec d'autant moins d'hésitations sur ce choix structurel que quelques interlocuteurs manifestaient alors leurs préférences pour une distinction sociale entre les activités d'exploitation et immobilières.

Deux companhs, Patrick et Laurent (à l'époque nous n'étions encore que peu nombreux), ont accepté de prendre le risque de cette caution personnelle et d'en financer directement les frais annexes (notaire, taxes et charges courantes de propriété) par capitalisation à hauteur de 500 000 F.

L'association y est actuellement domiciliée à titre gracieux ainsi que Bruno au titre de directeur bénévole de l'association.

Il va de soit que compte tenu de la nature de cet investissement, cette démarche s'inscrivait intégralement dans notre approche d'économie solidaire et comprenait pour les intéressés plus de risques de pertes que de gains.

Pour protéger les companhs de tous dérapages futurs il fut statué que le capital de la SCI conserverait sa valeur nominale pendant les premières années (afin d'éviter toute tentation de plus-values pour d'éventuels ayant droits futurs) et que la SCI concéderait un bail emphytéotique à l'association et/ou la SCOP.

Companhs de Caderonne
Domaine de Caderonne
11260 Espéraza - France

Tél. : 04 68 74 73 66
Fax : 04 68 74 73 67
E.mail : compahns@caderonne.com

Pour protéger la SCI, nous pouvions considérer qu'en cas d'échec du projet, la revente du site limiterait les pertes, et que pour compenser le financement personnel et la prise de risque, nous pouvions considérer que la propriété, même « non-liquide », de Caderonne rénové serait une compensation suffisante.

Caderonne acquis, restait à le mettre en situation d'être exploité pour ses activités futures. Gros œuvres, redéfinition des espaces, de s ouvertures et des axes de circulation, mise aux normes et aménagement, la charge de tous ces travaux reposait pour partie sur les « bailleurs » et pour partie sur les « exploitants ».

Dans chaque cas, le financement reposait sur une part substantielle de subventions d'exploitation, le solde étant complété par de l'emprunt bancaire (ses garanties pouvant alors se fonder sur la part d'investissement public). Il s'agit d'un montant de l'ordre de 6 millions de francs.

Quelle que soit la part prise par la SCI en complément des charges d'acquisition, celle-ci n'ayant d'autres ressources que ses loyers pour rembourser les emprunts, il était indispensable que leur montant se situe à la hauteur de ses échéances.

Or il s'avère qu'à ce stade de la discussion avec les pouvoirs publics ceux-ci se sont inquiétés - à juste titre - d'un mode de financement qui aboutirait in fine à enrichir un patrimoine appartenant de fait à des particuliers au travers d'une SCI. Même si les statuts définissaient bien comme seul objet la mise à disposition de Caderonne aux acteurs du projet solidaire. Et ce d'autant plus que l'option d'un bail emphytéotique apparaît juridiquement incertain - sous réserve de vérification - avec des loyers « de marché ».

Nous sommes donc en présence d'une contradiction structurelle qu'il nous faut surmonter : la nature « privée » de l'investissement demeure encore aujourd'hui le seul moyen de garantir l'emprunt nécessaire au règlement de l'acquisition, mais forme un obstacle à l'octroi des subventions pour indispensable à l'équilibre financier de l'exploitation future.

Pour l'instant il n'existerait qu'une alternative :

- ◆ Soit l'association ou tout autre structure de même nature sociale peut se substituer à la SCI (ou plus précisément au particulier de la SCI) mais il faut alors qu'elle puissent reprendre à son compte les cautions d'emprunt : nous n'avons pas trouvé de solutions de ce type.
- ◆ Soit l'association se porte acquéreur in fine de la pleine propriété du site, la SCI ne servant qu'à accompagner l'acquisition comme aurait pu le faire (aurait dû ?) une banque à vocation solidaire : c'est la solution actuellement étudiée.

Si la solution du bail emphytéotique ne convenait pas, l'association pourrait ainsi devenir propriétaire de plusieurs façons soit par crédit-bail, soit par d'autres modes comme d'acquérir des aujourd'hui l'usufruit et de laisser la nue-propriété à la SCI.

Dans tous les cas il s'agit de garantir à l'association qu'elle est irréversiblement la seule bénéficiaire de l'exploitation du site et d'interdire à la SCI toute possibilité de réaliser une quelconque plus value dans le cadre d'une cession future.

La contractualisation doit être suffisamment forte pour apporter toutes les garanties aux pouvoirs publics, avec notamment une option d'achat du site à hauteur du seul nominal de la SCI (500 KF) et non de sa valeur totale.

Cette solution a l'avantage de faire de l'association la propriétaire de fait du domaine. De son côté, la SCI se place en société d'investissement de l'opération et elle garde ses droits de garantie sur le domaine tant que l'option d'achat n'est pas levée.

Comme il ne s'agit pas de « sacrifier » les compahns de la SCI, cela passe aussi par une clarification du mode de rémunération en trois parties distinctes :

- la prise en charge de frais d'acquisition et de gestion sous forme d'un loyer mensuel,
- la rémunération du capital immobilisé (500 KF) en référence au taux monétaire,
- la rémunération dégressive du risque au prorata du montant de la dette restant à couvrir sur la base d'un pourcentage à déterminer à dire d'expert dans une logique solidaire de façon à ne léser ni la SCI, ni l'association.

Complémentairement, nous envisagions de créer une Société d'Investissement Solidaire sous forme coopérative ou en Cigale afin de consolider le besoin en fonds propre du projet.

Bien sûr, tout cela devra être établi avec un conseiller juridique dans les semaines qui suivent.

À vos agendas

Réunion des Compahns

Samedi 14 Octobre 2000 14h30 Caderonne
Ordre du jour à venir (les suggestions sont les bienvenues)

Mercredi 18 Octobre 2000 18h30 Paris
Ordre du jour idem que celui de Caderonne et le lieu à trouver (les suggestions sont les bienvenues)

Une journée bien remplie, compte-rendu d'une assemblée générale

Ils sont venus d'Ile de France, du Limousin, de Midi-Pyrénées et de la région (Carcassonne, Montpellier et communes environnantes) en ce dernier week-end d'août. Vingt et un compahns regroupés à Caderonne pour deux jours de travail et de rencontres avec de s représentants et des intervenants du territoire.

Une assemblée générale riche en débats autour d'un verre ou du civet de porc façon sanglier de notre voisin restaurateur, Jean-Luc Robin.

Samedi après midi : Bilan !

Compahns est composée d'une trentaine de membres, l'ouverture doit se poursuivre tant au niveau national, afin de renforcer le pôle stratégique et financier, qu'au niveau local pour développer la cohérence territoriale et les soutiens pratiques dans la phase de mise en place. La cooptation reste le meilleur moyen de préserver la dynamique et l'indépendance de l'association.

Les relations avec les pouvoirs publics sont bonnes. Deux plans de travail se mettent en place, le premier sur les aides à l'investissement avec différents tours de table concernant l'activité commerciale, sociale et culturelle, le deuxième pour le fonctionnement avant ouverture.

Le projet architectural est en phase de finalisation, la dernière budgétisation aura lieu la semaine prochaine.

Le montage juridique a été présenté (cf. ci-dessus) et le principe des options possibles adopté unanimement. La contractualisation devra se faire d'ici fin octobre.

Durant l'été, il y a eu deux animations informelles ainsi que le week-end des Compahns, cela a permis de prendre acte auprès de nos partenaires. Une quarantaine de personnes ont séjourné pour une période d'une nuit à 5 semaines, plus de cent personnes ont participé à ces trois activités.

Point financier du projet au 15 août :

Frais engagés :	1720 KF	répartis en 1400 KF d'étude et acquisition et 320 KF de fond de roulement
Ressources :	1745 KF	répartis en 468 KF en fond propre 1125 KF d'emprunt et 152 KF de comptes à payer
Subvention publique :	45 KF	d'aide à étude, non encaissé

Pour la soirée, s'est joint à nous une dizaine d'intervenants locaux, agriculteurs, artisans et animateurs de sport d'eaux vives.

Dimanche matin : Perspectives!

La date d'ouverture de l'exploitation de l'hébergement et de la restauration a toujours été envisagée au plus serré afin de bénéficier de ressources autonomes au plus vite, puis reculé au fur et à mesure des contraintes qui nous apparaissaient. Cette approche, trop arc-boutée sur un immédiat fragile au détriment d'une vue d'ensemble plus pérenne est abandonnée au profit d'un calendrier prenant en compte les délais de notification des aides publiques et les retards possibles des entreprises du bâtiment. Nous avons décidé de travailler donc sur un échéancier qui court jusqu'au printemps 2002. Il faut ainsi retravailler sur le budget d'avant ouverture. Néanmoins, s'il y avait une coordination plus heureuse, entre les financements et les travaux, qui permettrait d'ouvrir plus tôt, nous aviserions en conséquence.

Le fonctionnement d'avant ouverture a été évoqué. Il y a, bien sur, le suivi des travaux et toute la gestion qu'il implique, la vie de l'association avec ses membres répartis dans tout le pays. Il y a surtout le démarrage d'activités avec d'un côté le lancement du chantier d'insertion pour la mise en place du parc paysager, et de l'autre, notre capacité à nous intégrer dans l'animation culturelle locale en proposant de nous associer à des manifestations hors de nos murs, apportant ainsi notre réseau et nos spécificités. Ce programme devra être établie avant le 10 octobre, date de clôture de l'appel à projet du Secrétariat l'Etat à l'Economie Solidaire.

Il est demandé à Bruno Lang de finaliser avec les pouvoirs publics les taux d'intervention sur lesquels nous pouvons nous appuyer. De cette façon, le groupe financier pourra finaliser le tour de table de capitalisation et préciser à nos partenaires bancaires nos demandes d'emprunts.

Enfin, une discussion plus philosophique a eu lieu sur la notion de territorialité de notre projet ainsi que de comprendre cet engagement pour les Compahns ne demeurant pas en la Haute Vallée. Le débat reste ouvert.

Les réunions de l'association se dérouleront dans la même semaine ici et à Paris durant l'année et le dernier WE d'août ou le premier de septembre sera consacré à l'assemblée générale des Compahns

Un buffet catalan fut ouvert afin d'accueillir les élus locaux.

Nous avons eu le plaisir de recevoir M. Lafitte, maire d'Espérasa et Vice-Président de la Communauté de Communes "Aude en Pyrénées", M. Tournier, maire de Ginoules et Vice-Président de la Communauté de Communes "Aude en Pyrénées", un adjoint au maire de Brenac, 2 conseillers municipaux de Quillan et un conseiller municipal d'Espérasa ainsi que M. Jean-Jacques Plantier directeur de la DDTEFP et Gérard Salvaire de la FAOL 11.

Appel à contributions rédactionnelles

La Gazette de Caderonne est un lieu d'informations, d'échanges et de création, pour lui donner toute sa richesse et ne pas isoler son rédacteur, vos contributions sont indispensables.

Passer et à venir

Ils sont passés

Lundi 21 au lundi 28 août

Henri Pasteur

Compahns

- Travail sur les sentiers pédestres au départ d'Espéraza.

Mercredi 23 août

Marcel Andrieu

Direction départementale de l'agriculture

- Visite du site et discussion de l'Opération Patrimoine Rural, du FEDER et de l'opportunité du projet

Jeudi 24 au dimanche 27 août

Rosine Lang

Compahns

- Aide à la préparation de la réunion.

Samedi 26 août

**Hervé Sanzun,
Bernard Rondeau**

**Compahns
Photographe**

- Réunion des Compahns

Samedi 26 et dimanche 27 août

Laurent Pasteur, Martine Lansatot, Patrick Soubra, Pierre-Etienne Fournier et son épouse, Michèle Dessenne, Jean-Pierre Beauvais, Marie Pasquier, Mireille Cerboni, Denis Chabanel, José Alloza, Patrick Tormo, Françoise Spiandore, Bernard Bottet, Michel Cornuet, Gilles Entajan et Marie-France Fuster.

- Réunion des Compahns.

Dimanche 27 août

Alix Margado et Bernadette

Union Régionale de Scop, Chargés de mission SCIC

- Réunion des Compahns.

J'Y SUIS ALLE

Lundi 21 août

Claude Alos

Les Céphéï des architectes associés

- Avec Martine Lansalot, réunion de travail à Toulouse sur le projet architectural, technique et financier

Mardi 22 août

Mohamed Amjahdi

ADEME Languedoc-Roussillon

- Présentation du projet à Montpellier en vue de collaboration, échange sur le solaire avec conseil de limiter l'utilisation sur le chauffe-eau et non sur le chauffage, analyse sur les possibilités de labélisation Haute Qualité Environnementale (HQE).

Rendez-vous

Mardi 5 septembre

Claude Alos

Les Céphéï des architectes associés

Finalisation à Toulouse du projet architectural, technique et financier accompagné d'un nouveau compahns, José Alloza, chargé de mission au CRT Midi-Pyrénées et ergonome

Jeudi 14 Septembre

Le Parchemin

Conseil d'administration

- Réunion du CA à Caderonne et discussion sur les modalités de collaboration et d'adhésion.

Mardi 19 Septembre

Bureau d'initiatives solidaire

Commission 9 de la préfiguration du Pays

- Réunion à Caderonne

Mercredi 20 Septembre

Réunion avec les pouvoirs publics

Sous-préfecture, DRT, Conseil Régional, Conseil Général, Datar, AAEM, Datar, etc.

- Réunion au Conseil Général pour arrêter le plan d'intervention des aides publiques dans les travaux

À faire

Finalisation du budget des travaux réparti par structure *

Plan d'intervention des pouvoirs publics dans le financement des travaux*

Planning d'avant ouverture*

1^{er} programme d'activités d'avant ouverture et budget de fonctionnement *

Dossier FIAM (Datar) 95680F

Appel à projet du secrétariat à l'économie solidaire (Aide au démarrage, fond de roulement 2001)

Dossier emplois -jeunes.

Contractualisation juridique.

Plan de financement par structure*

Prévisionnel des 3 premières années avec ouverture en avril 2002*

* À partir des plans et des outils déjà élaborés