**Notes suite au compte-rendu de la réunion du 14 octobre 2017**

**Atelier Compagnons avec les Avettes**

**Scénarios envisagés pour le groupe « modèle économique » :**

1. **Activité de chambre d’hôte**

L’activité de chambre d’hôte actuellement développée au sein du château pose question du point de la facturation du service rendu et de la rémunération possible de Béatrice.

De par son objet civil, la SCI peut réaliser des actes commerciaux mais cela doit rester accessoire à son objet. En effet, la SCI soumise à l’impôt sur le revenu peut par exemple signer des baux commerciaux ou professionnels mais cette activité doit rester marginale (inférieur à 10 % de l’activité). En cas de dépassement de ce seuil, la SCI pourra être soumise à l’impôt sur les sociétés ce qui peut être compliqué à gérer dans le cadre de l’habitat partagé.

Pour que Béatrice puisse se rémunérer pour le service rendu, nous avons étudié deux possibilités :

* Création d’un statut commercial (ou micro-entreprise) : pour que Béatrice puisse bénéficier d’une mise à disposition à titre gracieux des locaux par la SCI pour son activité commerciale. Toutefois, il est fort probable que la société soit imposée sur les sommes non payées (valeur du loyer qu'elle aurait dû payer). Si un loyer est payé par la société, la problématique des 10 % évoquée plus haut reste toujours menaçante.
* Création une association loi 1901 : la mise à disposition de locaux à titre gracieux par la SCI à une association loi 1901 (à créer et avec un objet à définir) qui pourrait assurer l’activité de chambre d’hôte dans le respect de la règle des 4P (« Prix, Produit, Public, Publicité »). Il faudrait alors veiller à ce que l’activité ne soit pas considérée comme concurrentielle (ex : faire adhérer les hôtes à l’association, ne pas faire de publicité sur l’activité…). Dans ce cas précis, l’association pourrait envisager de rémunérer Béatrice en tant qu’auto-entrepreneur (prestation de services) ou en tant que salarié.

1. **L’association actionnaire de la SCI**

La création d’un logement dans un bâtiment de la SCI (atelier, pigeonnier) pourrait être envisagé. Les membres de la SCI ayant déjà un emprunt à rembourser et quasiment aucun apport possible pour cet investissement, il s’agirait alors de faire entrer au capital de la SCI un nouvel actionnaire : une association loi 1901 (à créer avec un objet à définir). Cette association pourrait racheter une partie des parts de Sophie et Sébastien et éventuellement contribuer au remboursement des mensualités (grâce aux loyers perçus par une mise en location du logement ou par d’autres activités exercées sur le lieu).

L’association pourrait entrer au capital de la SCI pour intégrer une personne morale aux intérêts collectifs et à la gestion désintéressée. L’association pourrait alors chercher à réunir des fonds pour assurer le montage économique (prêt de Lorraine Active au titre d’une activité relevant de l’Economie Sociale et Solidaire, prêt partenaire ou épargne solidaire, prêt participatif en ligne…) du projet de rénovation.

Attention, une association réalisant un chiffre d’affaires supérieur à 60 000 € peut être imposé soumise aux impôts commerciaux. Les revenus tirés d’éventuelles revenus locatifs (en particulier pour des baux à usage d’habitation) induiraient à priori des impôts pour l’association (contribution sur les revenus locatifs, voir TVA). L’apport d’un fiscaliste sur ce point serait nécessaire…

1. **Prêteur-résident / locataire**

Dans l’optique où de nouveaux habitants souhaiteraient intégrer l’habitat partagé sans devenir actionnaire de la SCI, le modèle prêteur-résident développé par le Hameau des Buis pourrait s’avérer intéressant.

Le modèle prêteur-résident induit un double contrat pour les futurs occupants du logement à rénover (ex : le bâtiment en L rénové en habitation). Le premier contrat « prêteur » est un prêt à taux zéro (éventuellement indexé en fonction de l’inflation, de l’IRL ou d’autres formes de pondérations). Le second contrat « résident » est un bail classique ou contrat de résident qui permet de couvrir les charges solidaires du lieu. Voir le détail ici : <http://www.la-ferme-des>-enfants.com/hdb\_hameau\_juridique.html.

Une famille qui souhaiterait venir habiter sur le lieu pourrait alors avoir le statut de locataire, sans pour autant être obligé de devenir associé de la SCI. Elle pourrait en revanche, consentir un prêt pour contribuer à la réalisation des travaux (pendant 1 an, par exemple) et envisager d’habiter ensuite sur place en payant un loyer correspondant aux charges individuelles et collectives. La famille pourrait ensuite récupérer son prêt au moment de la fin du bail. A la fin du bail, une nouvelle famille pourrait reprendre le bail sur le même modèle (avec éventuellement un prêt inférieur dans l’éventualité où la SCI aurait dégagée suffisamment d’autofinancement au moment de leur départ).

1. **Etalement prêt et rachat des parts par la banque**

Loïc a pris RDV avec un conseiller de la Nef afin d’étudier la possibilité d’un rachat du crédit par une nouvelle banque. Loïc proposerait un modèle visant à étaler davantage la durée du prêt et ainsi dégager des fonds pour racheter les parts et réajuster les mensualités qui ne seraient plus payées par Sophie et Sébastien.

Cette idée semble intéressante mais risque d’être refusée car elle implique un endettement plus important et le départ de deux garanties importantes sur le prêt. De plus, il est probable que la banque soit réticente étant la complexité du montage (la Nef s’est officiellement désengagée du financement des projets d’habitat participatif). Cependant, impossible n’est pas Avettes… alors autant tenter !

1. **Achat de parts pour usage commercial**

Loïc souhaite également étudier la possibilité d’obtenir un prêt par le biais de son activité professionnelle pour pouvoir utiliser à son compte une partie de l’atelier.

Dans ce cas, Loïc achèterait de nouvelles parts grâce à ce prêt et contribue au remboursement des mensualités (à voir si les conditions d’attribution du prêt sont flexibles pour permettre ce montage). Le local pourrait ensuite lui être mise à disposition par la SCI.

1. **Prêt marchand de biens**

Franck a également évoqué la possibilité de solliciter un « prêt de marchand de bien ». Malheureusement, je ne connais pas du tout ce type montage.

L’idée est de faire financer la rénovation d’un ou plusieurs logements par une société de marchand de bien qui mobiliserait un prêt et se chargerait de garantir le risque. La société prendrait donc en grande partie la main sur l’opération et « spéculerait » en envisageant une rentabilité sur l’opération.

Cela pose toutefois quelques questions :

* Les banques sont-elles encore réceptives pour financer ce type d’activité (surtout dans le cas d’une SCI où il serait difficile d’hypothéquer le bien) ?
* Il y a-t-il des chances pour qu’un investissement « éthique » et parfois plus coûteux soit entendable par les acteurs de ce marché ?
* Est-ce qu’un modèle basé sur une rentabilité du marchand de bien répond aux valeurs du projet ?

**Evolution des groupes de travail :**

**Cadre de confiance et de sécurité :**

« Comme chacun sait que le conflit est inévitable mais également que le langage nous permet de nous exprimer, de nous définir et formuler notre pensée.

Nous tendons à :

* Faire connaître nos limites et respecter celle des autres
* Ecouter l’autre
* Parler en son « je »
* Accepter le statut social et culturel de l’autre
* Préserver et respecter l’espace de l’autre
* Cultiver le goût de l’autre, l’empathie et l’intuition
* Accepter le conflit et se rassembler autour
* Respecter le règlement des espaces communs.

En tant qu’adultes, se comporter de manière bienveillante et vigilante envers les enfants. »