



UNCOIN
pour tous

Newsletter du mois de Mars

Un coin pour tous, c'est quoi?

Le projet en quelques mots...

Un coin pour tous est un projet coopératif d'habitat participatif et une pépinière d'activité en zone rurale.



Le lieu a aussi vocation d'être un lieu ouvert sur l'extérieur et rayonnant au niveau local, voire national, à travers l'organisation d'événements (festival, stage ou encore conférence) l'accueil de résidences artistiques et enfin à travers des visites du lieux (écoles, chantiers participatifs, woofing,...)

Actuellement, l'équipe d'un coin pour tous a repéré un lieu dans les Alpes de hautes Provence dont les caractéristiques répondent bien aux attentes du groupes. Voici quelques chiffres clés le concernant :



[Lire le dossier de présentation complet du projet](#)

Quelle est l'actualité ?

Bilan des dernières avancées

Salut à toutes et tous !

C'est avec l'arrivée de printemps, ces arbres en bourgeons, ces oiseaux chantants et le retour de la douceur de l'air que nous nous sommes réunis en ce mois de février.

Bien que nous étions en comité réduit, nous n'avons pas chômé et voici un petit bilan de ces 3 jours de réunion.

Les négociations avec le propriétaire en sont au stade suivant : la durée sur le crédit vendeur coince ainsi que le montant de l'apport initial. Il demande un remboursement sur 5 ans et nous savons qu'on ne peut pas tenir ce délai. Il voudrait un apport que nous n'avons pas et il souhaiterait que les choses avancent vite.

Nous lui avons donc signifié que s'il n'avait pas de temps à nous accorder, il devait accepter l'offre qu'on lui faisait car nous ne sommes pas en mesure pour le moment de proposer plus.

Statu quo mais nous devons nous revoir en Mars, date à laquelle son engagement avec l'agence prend fin.

si l'option du crédit vendeur coince, une autre piste qui s'offre à nous pour mener à bien le projet dans ce lieu précis est donc de passer par un crédit immobilier auprès des banques.... (sic!)

Nous avons pu constater suite à cet échange que le projet un coin pour tous a une valeur supérieure à l'acquisition du château de Ponfrac et que si le proprio ne souhaite plus vendre suite à nos contraintes de temps, nous trouverons un autre lieu pour faire vivre nos projets.

Petit récap de la cession de réunion du mois de Février 2019:

LA grande évolution de cette réunion aura été d'essayer de présenter notre projet à des banques.

Nous avons en effet pris contact avec un courtier en prêt immobilier à qui nous allons présenter un pré-dossier pour tester notre projet face à la cruauté des chiffres vu par le monocle d'un banquier... (SPOIL ALERT:nos chiffres sont bons :))

Dans ce but, nous avons axé ces réunions sur des activités ultra ludiques et passionnantes: faire des prévisionnels pour les différents pôles #Déprime

Cela nous a permis de recentrer notre dossier sur la stricte activité locative des différents pôles, habitat, artistique, agricole, artisanats etc.

Les chiffres qui ont émergés de ces réunions, sans nous précipiter dans un optimisme inconsidéré, nous ont laissés un bon sentiment.

Bien sur il y aura du travail, encore et toujours, mais "Notre Autre Monde est Possible"



“Qui dit taf te dit les thunes Qui dit argent dit dépenses Et qui dit crédit dit créance”

Les travaux: Par où commencer? En combien de temps? Qui doit payer quoi?

La contrainte de Pontfrac est dans l'obligation de réaliser de gros travaux de toiture la première année, afin de protéger les bâtiments. Ce qui va représenter une grosse dépense qui nous oblige à prioriser et ventiler les différents travaux sur une période allant jusqu'à 5 ans.

La SCI en tant que propriétaire devra supporter la plupart des travaux pour la partie habitat avec la possibilité pour les différents pôles de faire appel à des financements externes afin d'aménager leurs espaces (artistiques, agricoles par exemple).

La CACAE pourrait se voir mandaté par la SCI pour prendre en charge les travaux en rapport avec l'énergie (électricité, isolation chauffage etc) pour optimiser et accélérer une part d'autonomie sur le plan énergétique.

Les Loyers: A qui payer? Combien? Comment?

Le Comité de Pilotage (CP) verse un loyer global à la SCI, défini par celle-ci en début d'année selon l'avancé des travaux et la mise à disposition des différents espaces.

Le CP fournit les baux, d'habitations et commerciaux et récolte les loyers.

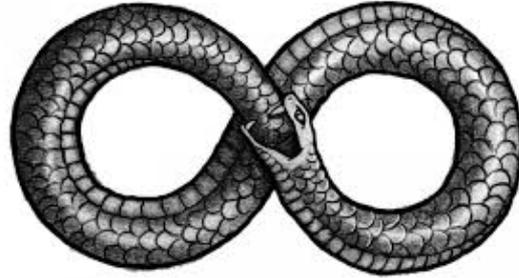
Nous avons basé nos chiffres dans une fourchette raisonnable, avec un bas et un haut ainsi qu'un nombre minimum et maximum de personnes dans le projet.

Cette fourchette se situe entre 15 et 20 personnes pour un loyer de 300 à 400 hors charge. (à priori celles et ceux qui peuvent prétendre aux APL pourront les demander)

Le fait d'avoir le CP comme structure de collecte, permet d'avoir un tampon pour la SCI et de faire face à d'éventuels petits accidents de vies, et de ne pas mettre la SCI en danger face à ses créanciers.

Notre business plan se base sur notre capacité à récolter plus de loyer que ce que l'on a comme dette par mois et cela sur 10 ou 15 ans.

Les 17 logements et les espaces tel que la salle de création artistique, où bien les ateliers d'artisanats généreront autant de loyer que le CP récoltera pour les reverser à la SCI. La boucle est bouclée.



Imed et Anaïg pour Un Coin pour Tous



UN COIN
pour tous

Et maintenant ?

*Les échéances à venir & les
tâches à réaliser*

Et pour finir, le plus important, nos prochaines réunions pour le mois de Mars 2019 sont fixées.



les 25, 26, 27 Mars 2019 (Lundi, Mardi, Mercredi) à vos agenda!!!!

Imed et Anaïg

Motivées 2.0 pour Un Coin pour Tous

Soutenir le Projet...



Continuez aussi à nous en dire plus sur vous:

remplir le questionnaire : " questions pour soi / réponses pour tous "



*Tu ne veux plus recevoir de mails?
change tes préférences ou désinscris toi de la liste.*