

AG Extraordinaire Dynamo Coop
18/2/2020 – 20 à 22h
KulturA
642 parts présentes ou représentées sur 2085

Ordre du Jour :

1. Nouveau projet acquisition magasin Télé-Nord (St-Léonard)
2. Organisation du travail et du développement de la coopérative.
3. Projections budgétaires

Dynamo est un outil de soutien à l'infrastructure.
Besoins de RH pour les nouveaux projets, mais aussi RH pour le maintien de l'existant.

1. Télé-Nord :

Présentation du lieu (photos, plans).
il y a un préaccord sur un montant d'achat (195.000€).
Les loyers sont déjà fixés avec les occupants. Le ratio coût du bâtiment/loyer est identique à celui du KulturA et des Ateliers Dony.

Télé-Nord contient un rez commercial de 90m² pour l'Amicale des Boulangers, ainsi que 110m² de bureaux aux étages pour les publics du CRC.
L'Amicale présente leur projet.
Le CRC présente ses intérêts pour télé-nord parce que le CRC a de nombreuses demandes de locaux en attente et c'est « dans le quartier ».

Présentation du tableau de financement du projet. Si l'objectif de levée de fonds pour Télé-Nord est dépassé, de nouveaux investissements pourraient être réalisés pour améliorer les Ateliers Dony et le KulturA.

Débat :

- Les travaux ont été sous-estimé par le passé, est-ce bien pensé aujourd'hui ?
Rep : nous avons établis un budget prévisionnel sur le LT qui est bien plus complet que ce tableau de financement. Ici le tableau aborde uniquement l'achat et les travaux. Télé-Nord est un projet bien plus modeste par sa taille que les précédents, la marge d'erreur est moindre.

- Est-ce que Amicale des Boulangers est rentable (équilibre) ? Peuvent ils participer à la levée de fonds ?
Rep : la boulangerie ne vise pas la rentabilité des parts. Et notre activité courante, depuis un an, suffit pour générer 1100€/pers/mois. Les boulangers vont prendre 15.000€ de parts et ils vont activer leur réseau pour prendre des parts.

- Quid si on dit oui à tout ? (Oscar) Quid de la gestion de tout ça ?
Rep : On ne sait pas encore vers quoi on va - c'est une vraie question de fonds. Nous ne

gérons pas les infrastructures, nous cédon leur gestion quotidienne à nos partenaires avec lesquels nous avons co-construit le projet. Nous pourrions devenir un « levier du changement » plus important si nous adoptions une approche généraliste des infrastructures, tous secteurs confondus.

Aujourd'hui, nous fonctionnons aux liens affinitaires qui nous facilitent la vie grâce à la confiance présente dès le départ entre les partenaires. Notre positionnement va devoir se préciser pour être à l'aise pour accepter ou refuser les projets qui vont se présenter à nous.

- Timing serré. Y a-t-il des concurrents ?

Rep. : Non, nous avons un pré-accord oral (*le compromis a été signé le 08/04*). Levée de fonds à priori à l'automne. Nous pouvons tolérer du retard tant que nous prévenons nos partenaires futurs occupants.

2. Evolution structure

(Marc)

Emploi : il nous faut un ouvrier permanent pour la maintenance et les chantiers pour les nouvelles infrastructures. Les travaux de maintenance incombant aux locataires leur seront refacturés. Les gestionnaires des infrastructures sont demandeurs de maintenance.
+ un poste de coordination des chantiers,
+ un poste de coordination générale (suivi des projets / de la coopérative / nouveaux projets).

Ces 3 postes seront à 3/5ème et le coordinateur de chantier commencera en été ou en septembre.

Emplois : finançable à terme sur fonds propres grâce à un plus grand nombre de bâtiments. En attendant, SMart et le CRC sont d'accord de soutenir financièrement l'emploi de coordination lorsque aucun financement public n'intervient et tant que Dynamo n'a pas atteint l'auto financement.

3. Les tableaux budgets prévisionnels.

(Max)

Q ?/remarques :

(Julie) Stabilité de l'emploi. Valeur ajoutée de la stabilité de l'emploi, valeur ajoutée à mettre en évidence pour les coopérateurs. Tisser des liens plus étroits avec le public. Mieux communiquer.

(Agnès) Le turnover est-il important, parmi les coopérateurs ? Dans une période hors communication ?

Rep : Le turnover vient principalement du turnover des occupants, ce qui n'est pas gênant puisque les anciens occupants sont remplacés par les nouveaux. Par contre, il commence à y avoir des coopérateurs non-occupants qui veulent récupérer leurs parts sans doute parce qu'on sous-communique.

Soit on se contente du système actuel, soit on augmente la voilure, pour maintenir les

fonds et
investir.

Retour très positif. Les coopérateurs ne sont pas tracassés par la faible diminution de la valeur des parts. Mais, si il y a des appels de fonds tous les deux ans, ça risque de coïncider à un moment au niveau de la source qui peut se tarir.

Emploi : trois personnes est-ce que c'est pas trop ? Est-ce que ça fonctionne ?

Puis après : qu'est-ce qu'on achète ? La question est importante.

Rep. : (max) la source : la question ne se pose pas vraiment, puisqu'on ne sait même pas de quels bâtiments il s'agit. Et si il n'y plus de fonds, on abandonnera les opportunités.

Nos partenaires SMart et CRC s'engagent à apporter des sommes fixes en capital par bâtiment.

Notre cash flow va augmenter au fil du temps, puisque les amortissements des bâtiments sont des charges non décaissées. Si nécessaire, nous pourrions nous passer de levées de fonds.

Trois personnes ? : 3 à 3/5ème et pour deux d'entre elles, c'est du suivi direct du chantier, le coût de ces emplois est intégré au budget travaux.

Les coopérateurs se tracasse peu de la valeur nominale. Mais la communication n'est pas suffisante. En particulier un manque avec ce projet de boulangers.

Rep : les levées de fonds ne seront peut-être pas toujours nécessaires, mais ça a un rôle pour créer une communauté. On vous annonce en primeur le projet Télé-Nord et nous n'avons pas encore communiqué dessus.

- Projet très liégeois : est-ce que ça va suffire, l'aire de Liège ? Quid avoir un plan B... ?

Rep : (marc) on va faire un test avec cette levée de fonds-ci.

- Quid sortir de l'affinitaire ? Lutter contre la spéculation : comment ?

Demande nouvelle : comment déterminer la posture de Dynamo ?

Rep : (marc) on va devoir ramener ces questions vers l'AG. Peut-être avec des sous groupes. Ce n'est pas prêt aujourd'hui.

(gérard) Ces questionnements sont constants, au jour le jour, avec les gens qu'on croise.

L'AG via vote anonyme a validé de manière quasi unanime le projet Télé-Nord et la nouvelle organisation proposée au sein de Dynamo (6 parts contre, 2 parts abstention et 634 pour sur 642).