

LA CASA DE LA ROCHE

Une maison collective
en construction

Dossier de présentation - MAJ 01/23

casalaroche.wixsite.com

EN BREF... en mot clés

LE JURIDIQUE

- . La COOP est une entité propre
- . Les **habitant.e.s** sont **associés coopérateurs**
- . **Propriété collective** : la coopérative possède le lieu, les habitants en seront les locataires
 - . **Pas de spéculation** immobilière
 - . **Pas de bénéfices**
 - . UNE PERSONNE = UNE VOIX

GROUPE ET VALEURS

- . **Vie collective** quotidienne
- . Du **rire**, de la joie, du **fun** et des paillettes !
- . Un équilibre entre **pragmatisme et créativité**
 - . **Qualité du dialogue**
 - . Une **écoute** attentive et bienveillante
 - . **Respect** des individus
- . **Mutualisation** des espaces et du matériel
 - . **Anticapitalisme**
 - . Un lieu de **solidarités et d'hospitalité**
 - . Des envies **d'émancipation collective**

LE LIEU / BÂTI ET TERRAIN

- . Une **maison collective**
- . Abrisera **cinq foyers** et **trois espaces de travail**
 - . 375 m2 sur trois niveaux, dont 230 m2 de communs / 145 m2 de privés
- . Un logement de **qualité** à un prix **abordable**
- . **Un BATIMENT BIO-CLIMATIQUE**
 - . Ossature bois / Paille / terre / chaux / laine de bois / wc sec / récup eaux de pluie
 - . Auto-construction encadrée par des pro
- . Terrain de 1500 m2
- . Potager et arbres fruitiers
- . des **espaces collectifs** extérieurs
- . des cachettes

LES FINANCES

Prêt collectif
contracté par la coopérative,
remboursé par les loyers, sur 30 ans.

TERRAIN : 150 000 €
BÂTIMENT : 420 000 €

EMPRUNTS
Habitants prêteurs : 315 000 €
Prêt familiaux : 75 000 €
Prêt coopérative Oasis : 200 000 €

EN BREF... en chronologie

Des gens viennent et vont

2019

Etienne et Marie achètent le terrain
Pyu et Bego se joignent au projet peu après

Hiver

Montage global du projet: groupe, valeurs, financier, juridique et architecture.

2020

Dépôt du permis de construire

Été

Automne

Continuité de la réflexion

2021

Optention du permis de construire
Signature et dépôt des statuts juridiques

Hiver

2022

La coopérative obtient les prêts nécessaires à sa construction

Arrivée de Nao

Fin d'hiver

Début du chantier

Mai

La maison est hors d'eau et hors d'air

Décembre

Les intérieurs

Hiver / Printemps / Été

Grand espoir d'emménagement

Automne

EN BREF... en texte

La Coopérative d'habitants "La Casa de la Roche" est le montage en Société Coopérative de cinq foyers, pour la construction et l'usage d'un bâtiment destiné à l'habitat, l'aménagement d'un petit jardin potager (miam miam les framboises !) et l'installation de trois activités professionnelles. Ce projet se construit à La Roche de Rame, dans les Hautes Alpes.

Le Casacrew

A l'initiative de ce projet, le terrain acheté par Etienne et Marie, qui imaginent réunir du monde par la suite, pour construire un projet collectif. Pyu et Bego, amis de longue date, se joignent très rapidement à cette aventure, pour ne pas la quitter. Ensemble, nous ferons face aux rythmes du temps et à ses aléas, lot des projets collectifs. Des arrivées, des départs, et entre, beaucoup d'enthousiasme et d'idées. Après avoir suivi le projet de plus en plus près, Nao rejoint l'aventure en avril 2022.

Le montage juridique et financier

Attention, accrochez vos ceintures, on va sortir un peu des schémas classiques. Mais vous verrez, ça fait drôlement du bien ! A l'origine de ce montage juridique et financier, trois points qui nous tenaient particulièrement à cœur : bloquer la spéculation immobilière, construire une propriété collective, et avoir des apports financiers très différents mais les mêmes rôles en tant que personnes. Après d'intenses ébullitions de cerveaux, et d'aides extérieures, nous avons abouti au montage d'une "société coopérative d'habitants loi alur",

qui permet tout ça, et bien plus encore ! Financièrement, la coopérative emprunte de l'argent à 4 habitants, à 6 membres familiaux, et à la Coopérative Oasis. Les "loyers" payés chaque mois par les habitants permettent à la Coopérative la Casa de rembourser cet emprunt. Lorsque l'emprunt sera remboursé, il ne restera à payer chaque mois que les charges de la maison. L'acquisition d'une part sociale est demandée pour entrer dans le projet, pour dix mille euros. Elle est remboursée lors d'un départ.

La Casa

La maison fait 386 m², et s'implante sur un terrain de 1500m². Cette construction a l'objectif d'héberger cinq foyers à l'année, de nombreuses chambres d'amis, et trois espaces de travail (agence d'archi, studio de musique et de réparation d'instruments, atelier de bijouterie). La vie dans cette maison sera collective, sur un format coloc 2.0. La Casa comprend des grands communs : cuisine, salle à manger, salon, cellier, salles de bains et wc, et des parties privées correspondant à une chambre ou une chambre + salon (+ chambres enfants selon les foyers).

Pour la construction, que du bon !! Conception collective et bioclimatique, fondations périphériques en béton (presque que du bon ^^), dalle chaux/billes d'argiles, ossature bois massif d'un scieur local, isolation bottes de pailles et un peu de laine de bois en pignons, enduits chaux extérieurs et terre intérieurs, insufflation de ouate en toiture, bac acier, panneaux solaires thermiques (de réemploi) et un peu de photovoltaïque, wc secs, récupération d'eau de pluie pour machines à laver en étude, ventilation double flux, fenêtres de réemploi pour la moitié d'entre elles (17 sur 31), planchers chauffants, chape anhydrite lissée en finition sols, etc, etc, !!

1/5 LE CASACREW



à agrandir !!!!

LES VALEURS

Depuis l'hiver 2019, le groupe se constitue, de rebonds en réunions, en passant par de folles soirées à paillettes, et un chantier bien intense, voici ce que l'on peut vous dire de nous... Une vision commune et collective, au fil des années :

« Nous sommes une petite équipe à la recherche d'émancipation collective, par la création d'un lieu de vie commun. Un lieu sain et chaleureux, qui nous rapproche du changement social que l'on veut vivre, et où unir nos forces et savoir-faires. »

Hiver 2020 : écriture collective d'un document de vision et des valeurs que voici :

**Liberté / Emancipation collective /
Anticapitalisme / Partage /
Hospitalité – Solidarité – Accueil /
Respect / Pragmatisme – Créativité**

Novembre 2022 : discussion collective avec le groupe actuellement constitué : les valeurs nous correspondent toujours, et le document de vision aussi. On y ajoute avec plaisir :

**LA VIE COLLECTIVE !!!
LE RIRE - LE FUN - LA JOIE
CONSTRUCTION COMMUNE
LOGEMENT DE QUALITÉ ET ABORDABLE**

2/5 LE JURIDIQUE



c'est du lourd !!!!

SCI COOPÉRATIVE LOI ALUR

Résumé synthétique du statut juridique
de la Coopérative - 1/2

1- La propriété collective

- Une société est propriétaire de l'ensemble terrain+bâtiment et les habitants ne possèdent que des parts dans cette société : **ils ne possèdent donc pas leur appartement**, ils n'ont qu'un droit de jouissance dessus.
- Cela implique que le collectif aura toujours un **droit de regard** sur qui intégrera la société, qui habitera dans les lieux etc... Et ce même en cas de décès et d'héritage ! (On donnera aux héritiers la valeur des parts possédées par le défunt mais on ne leur accordera pas forcément le droit d'habiter avec nous)
- La forme de cette société est une **Société Coopérative d'Habitant (SCH)**, une nouveauté en France mais déjà très répandue en Suisse et dans les pays nordiques.
- Un des grands principes d'une SCH, tellement logique et pourtant révolutionnaire c'est celui-là : **1 personne = 1 voix** ! Peu importe qui a mis combien en argent, tous les adultes habitants ont un pouvoir égal, et on prend les décisions au consensus. (Basiqement, on cherche des alternatives jusqu'à ce que tout le monde soit d'accord)
- La SCH nous permet aussi de **décorrélér le montant des parts possédées de la valeur réelle du bien habité**. Cela nous permet d'investir dans le projet en fonction de nos moyens, avec pour seule limite que la somme des apports corresponde au prix total du projet.

2- Les prêts

- La coopérative a contracté plusieurs emprunts, **auprès de particuliers** : futurs habitants du lieu (les «habitants prêteurs»), de membres d'une famille et de la Coopérative Oasis.
- Ces emprunts permettent d'avoir, à l'ouverture du chantier, les financements pour le terminer, malgré l'absence de 2 foyers. Ils sont aussi la **force collective de la coopérative**, qui ne laisse personne seul face à un emprunt.
- Les emprunts ont été contractés pour une durées de **13 ans max, envers les prêteurs non habitants**. Les prêteurs habitants seront remboursées après (à partir de la 14eme année). Cette durée de remboursement permettra des redevances d'environ 400€/foyer, hors charges, modulées par foyer selon des critères en cours d'élaboration.
- Pour habiter la coopérative, **il est demandé à chaque foyer d'acheter 10 000€ de parts sociales**. Lorsqu'un foyer s'en va, il revends ses parts sociales au suivant. Si on ne trouve pas d'acheteur, la coopérative s'engage à rembourser cette somme en 1 an maximum.
- L'argent apporté par les habitants prêteurs est considéré comme un prêt à la coopérative. **Chacun est donc libre de prêter ce qu'il veut/peut, au delà des 10 000€, sans obligation**, en gardant tout de même en tête que la coopérative n'existe que grâce à ses prêteurs. Même si le financement est aujourd'hui «bouclé», les nouveaux arrivants peuvent encore investir financièrement la coopérative, et ainsi **l'aider dans le remboursement accéléré des emprunts aux extérieurs**.
- En cas de départ d'un «habitant prêteur», les habitants restants feront un point sur les finances de la coop et décideront d'un planning de remboursement de ce prêt à cet habitant, calqué sur le modèle actuel des prêteurs non habitants, soit un remboursement sur plusieurs années selon la somme. Ce système permettra à la coopérative de ne pas crouler sous les dettes quand un associé part.

SCI COOPÉRATIVE LOI ALUR

Résumé synthétique du statut juridique
de la Coopérative - 2/2

3- Les redevances

- Être associé d'une SCH, c'est **posséder des parts sociales, payer une redevance mensuelle** et participer à la gestion du lieu de vie et des extérieurs.

- **La redevance est une sorte de loyer** : elle donne le droit de jouissance du logement et elle sert à payer les charges, faire des provisions pour travaux, rembourser les prêts etc. Elle se divise en 2 parties :

- **La redevance locative**, que les habitants versent à la coopérative pour qu'elle rembourse l'emprunt contracté pour le projet.

- **La redevance acquisitive** : c'est un achat de parts sociales, de l'argent que l'on retrouve quand on s'en va.

- Les redevances locatives, «enrichiront» la coopérative jusqu'au beau jour où elle aura remboursé tous ses prêteurs (habitants et non-habitants) ! Ce jour-là, les redevances seront uniquement du montant des charges .

- Des redevances acquises seront mises en places pour les futurs habitants travaillant au chantier de construction, permettant ainsi de rémunérer un effort non partagé.

- Le montant de la redevance d'un foyer sera calculé en fonction de la surface privée occupée et d'un cinquième de l'espace commun. Les studios payeront donc moins de redevances que les appartement plus grands.

- Quand aux charges, elles seront réparties à raison d'une part/personne, adulte ou enfant ! (parce qu'on estime que les enfants aussi prendront des douches).

4- La non-spéculation

- **Créer une SCH est un moyen de sortir un bâtiment de la spéculation immobilière.** C'est un **véritable engagement politique** qu'ont pris les futurs habitants. L'idée pourtant simple étant d'arrêter de faire du profit avec du capital. Cela enrichit toujours les même et surtout fait systématiquement monter le prix des logements. Aujourd'hui il devient très difficile pour un nombre grandissant de personnes d'accéder à la propriété par cette spéculation.

On vous propose une autre façon d'aborder le logement :

- **La coopérative est la seule propriétaire, les habitants ne sont qu'associés locataires.**

- Quand on s'en va, **on revend nos parts sociales au même prix** que celui auquel on les a achetées. La seule petite entorse à cette règle, c'est qu'on peut les revendre en y ajoutant l'inflation (environ 1%/an actuellement), pour que notre argent «placé» dans la coopérative ne perde pas de valeur. Il en va de même pour l'argent prêté à la coop.

- Si l'histoire tourne mal et que la coopérative doit entrer en liquidation et donc vendre la maison, aucun des associés ne pourra y trouver de bénéfice. Chacun repartira avec l'argent qu'il avait apporté au départ et **le surplus, s'il y en a, sera reversé à d'autres coopératives d'habitants !**

- Il reste néanmoins une petite tentation de faire du profit avec notre joli bâtiment : en sous-louant son espace perso ! Donc, sans s'interdire de céder sa place temporairement pour aller voir ailleurs si on y est, **on s'interdit de pratiquer du R'BnB**, ni aucune autre opération fructueuse avec son espace perso de la Coop.

3/5 LES FINANCES



COOPÉRATIVE ANTI-SPÉCULATION PROPRIÉTÉ COLLECTIVE

Différentes valeurs et engagements ont guidé le montage de ce projet, qui se retrouvent dans ce montage financier :

- un volume bâti unique,
- une propriété collective,
- dont le montage juridique bloque la spéculation immobilière,
- un emprunt commun, que les individus ne soient pas seuls face à une dette,
- que l'entrée dans ce projet ne soit pas conditionnée à un apport financier (élevé).

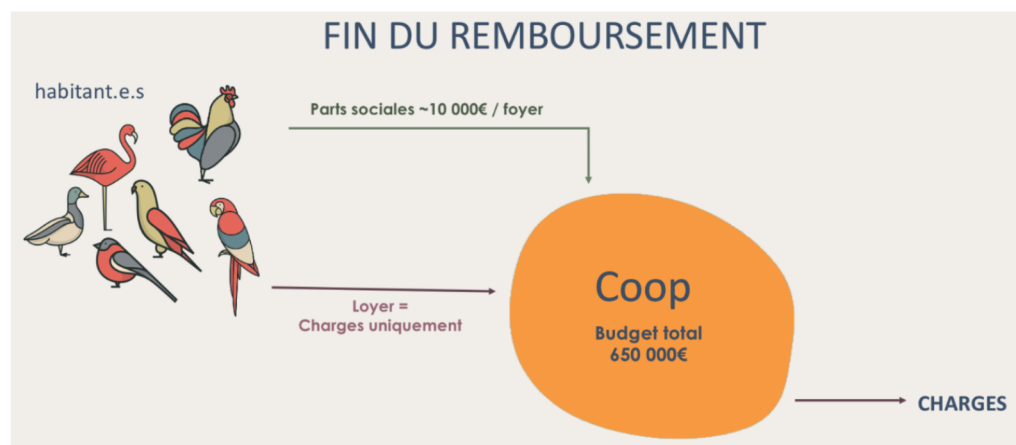
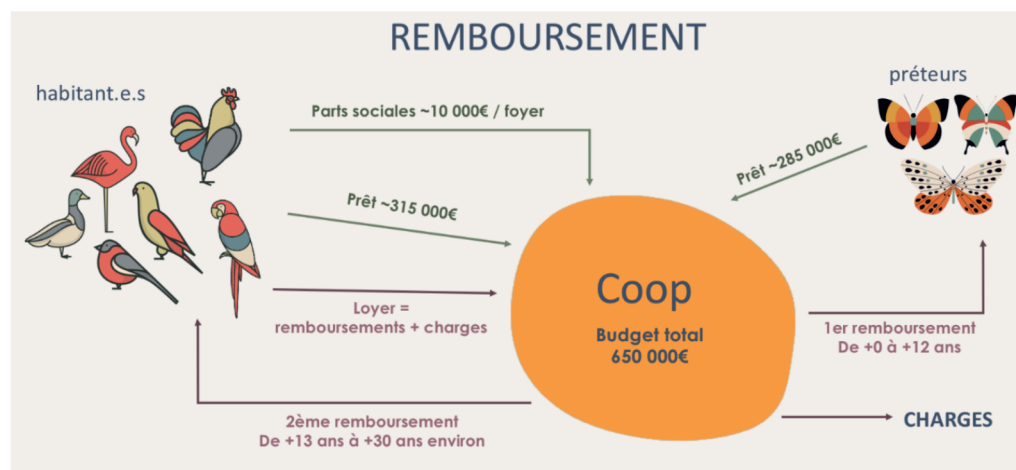
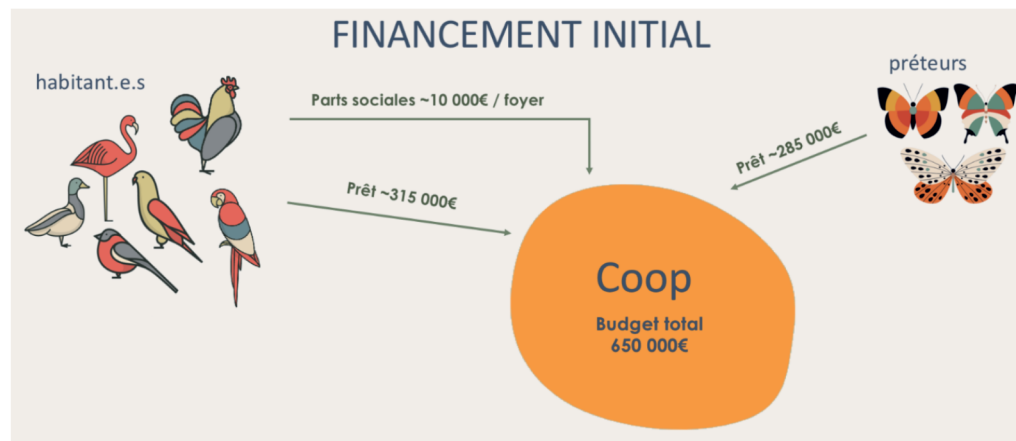
La coopérative est une entité, propriétaire et gestionnaire du bâtiment. Les habitants ne sont pas propriétaires mais «associés coopérateurs» et locataires.

Comme l'explique le schéma ci contre :

Financement initial : chaque foyer se porte acquéreur de 10 000€ de parts sociales, qu'il récupère en partant. La coopérative a emprunté l'argent nécessaire à la construction du bâtiment et à l'achat du terrain, pour un budget total de 650 000 €. Certains des futurs habitants, de la famille et la coopérative Oasis sont les prêteurs actuels de la coopérative.

Remboursement : Chacune de ces entités est remboursée par les loyers payés par les habitants du lieu, selon un calendrier de remboursement pré-établi.

Fin du remboursement de l'emprunt : (d'ici 30 à 35 ans), il ne restera aux habitants et à leurs successeurs, que les charges du bâtiment à payer mensuellement.



4/5 TERRAIN ET BATIMENT



LE VILLAGE / LE TERRAIN



Le village de La Roche de Rame

Ce projet d'habitat prend vie à la Roche-de-Rame, un village des Hautes Alpes de 800 habitants, sur une parcelle située au cœur du village. Coup de cœur pour ce bout de terre de fond de vallée entouré de voisins sympathiques ! Il présente aussi l'avantage de se situer à 5 minutes en vélo du lac de la Roche pour le loisir plouf, à proximité immédiate de la nationale pour les trajets en centre bourg, pour limiter l'étalement urbain.

Le terrain

C'est une parcelle de 1500 m², de forme rectangle, d'orientation Nord/Sud. Le terrain présente une déclivité relativement faible. Un canal passe sur la parcelle, et fait partie d'un réseau de canaux toujours entretenu par les «corvées» collectives au printemps. Un beau rocher a fini sa course dans ce qui est aujourd'hui le fond de parcelle de la Coopérative. Avec une vision permacole mais sans l'ambition d'être complètement autosuffisants, nous voulons cultiver un maximum de fruits et légumes.



LE BÂTIMENT

VOLUME UNITAIRE
CENTRE-VILLAGE
CONCEPTION BIOCLIMATIQUE
STATIONNEMENTS
JARDINS POTAGERS
OSSATURE BOIS
ISOLATION BOTTES DE PAILLE
ENDUITS CHAUX EXTÉRIEURS
ENDUITS TERRE INTÉRIEURS
TOILETS SECS
CHAUDIÈRE BOIS BUCHES
SOLAIRE THERMIQUE



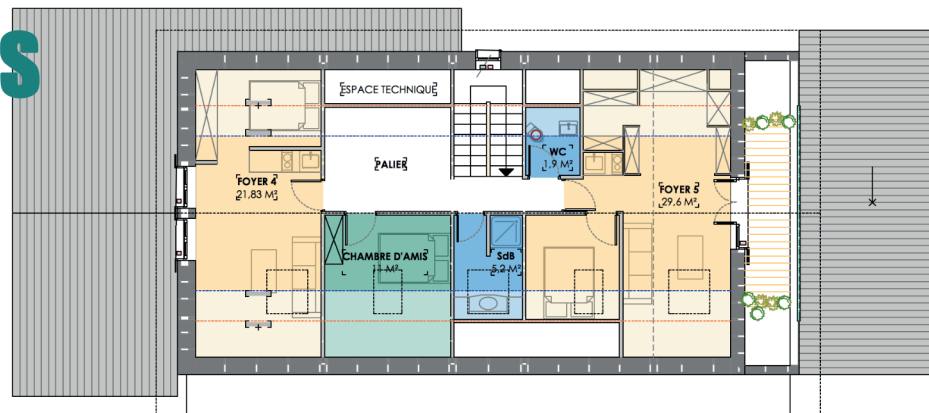
Une grande maison
pluri-familiale
qui hébergera cinq
foyers et trois espaces
de travail, à l'année !

Sur un mode de vie
quotidien plutôt collectif,
avec un aménagement
des espaces intérieurs
ingénieux, permettant
l'intimité de chacun.e
quand ce sera nécessaire.

LES INTÉRIEURS

ÉTAGES : INTIMITÉ

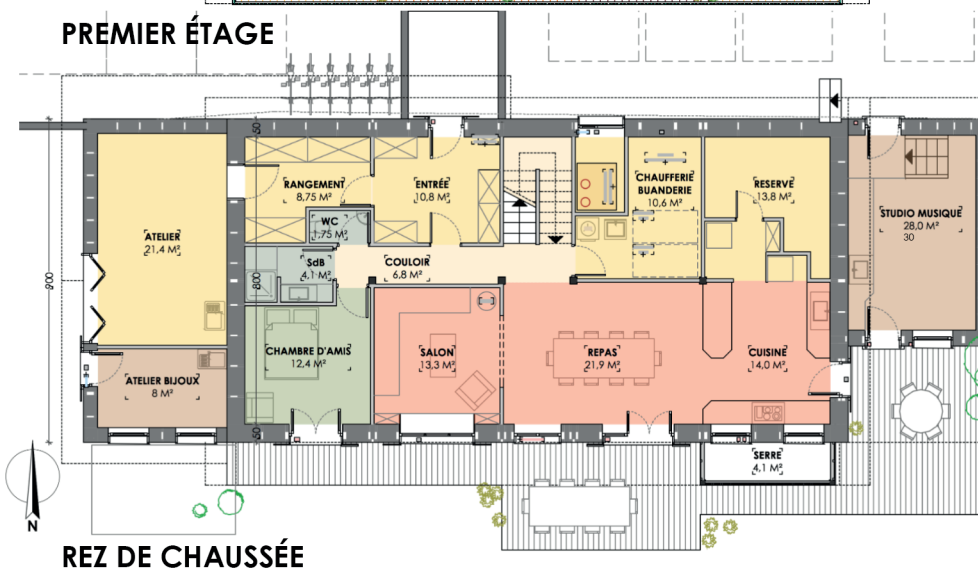
Espaces perso par foyer :
1 chambre ou 2 + 1 salon.
SDB et WC communs
Une terrasse en bonus
Possibilité d'évier + cuisson
Variantes possibles



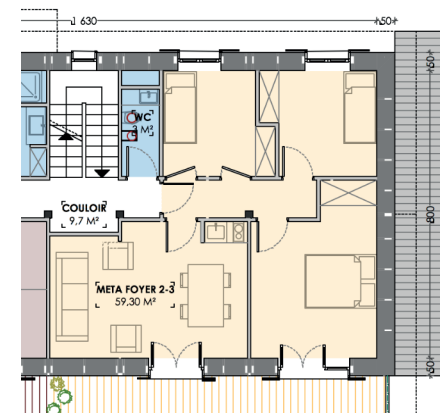
COMBLES AMÉNAGÉES



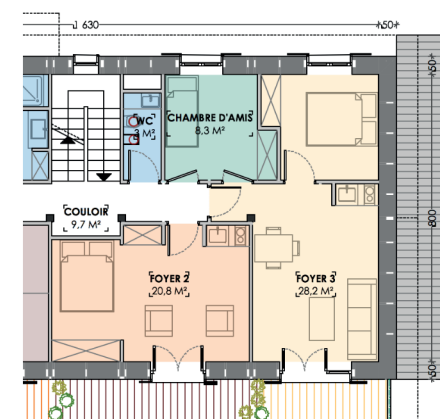
PREMIER ÉTAGE



REZ DE CHAUSSEE



1ER ÉTAGE - VARIANTE MÉGA FOYER



1ER ÉTAGE - VARIANTE «FOYER 3»

Psst : nous sommes à la recherche d'habitants coopérateurs ! Les «supers chambres» encore libres sont celles du foyer 2 et du foyer 3....

RDC : LES COMMUNS et LE SUPER TERRAIN

Stationnements au Nord
Une entrée unique
La belle pièce de vie commune
Terrasses Est et Sud
Accès au jardin commun
Rangements
Espaces de travail

LE CHANTIER

Afin de réaliser la construction du bâtiment, les futurs habitants se mobilisent pour le chantier. Un temps plein ou un temps partiel a été pris par les Coopérateurs actuels, pour «auto-construire» le bâtiment. Le chantier est encadré par Etienne et Marie, architectes de formation, et accompagnateurs d'auto-constructeurs depuis 2016, qui ont déjà réalisé quelques chantiers pour des collectifs ces dernières années.

Afin de valoriser ce temps de construction, qui durera environ une année, les coopérateurs constructeurs comptent leur temps de travail. Il leur sera valorisé en interne dans la coopérative. Le chantier est aussi ouvert aux bénévoles.

Si tu es curieux de ce projet, alors n'hésite pas à venir nous donner un coup de main, ce sera une très bonne façon de se rencontrer, et en super bonus, de faire avancer le chantier...dans lequel tu habiteras peut-être un jour...

The screenshot shows the website for 'LA CASA DE LA ROCHE', a cooperative of inhabitants in the Hautes-Alpes. The main navigation includes 'ACCUEIL', 'LE PROJET', 'CHANTIERS PARTICIPATIFS', 'BLOG', and 'CONTACT'. The featured section is 'LES CHANTIERS PARTICIPATIFS' with the subtitle 'prendre part à cette aventure collective'. Below this are two tabs: 'CALENDRIER' and 'INFOS PRATIQUES'. A grid of six images illustrates various construction activities: a wooden structure under construction, a person working with hay bales, people on a roof, a large pile of hay, a finished wooden building, and a view of the site. A pink circular graphic contains the text: 'VOUS NOUS APORTEZ UN SACRE COUP DE MAIN, ON VOUS PROPOSE EN ÉCHANGE' pointing to a list of benefits: 'DES BONS REPAS DU FLIN', 'DES BOTTES DE PAILLE', 'DES PAILLETES', 'DES SPOTS DODO MAGNIFIQUES', 'DES PLOUFS AU LAC', and 'DES ENDUITS TERRE'. To the right, it says 'UN CHANTIER BONNE AMBIANCE QUOI ?'.



LE PROTOCOLE D'INTÉGRATION

FUTURS HABITANTS

De-flu
Temporalité
outils

PROCESSUS D'INTÉGRATION

OUTILS

- ★ POINT 0 - AMBASSADES, CONTACT INTERMÉDIAIRES
- ★ REFERENT.E
- ★ DOCUMENTS, PUIZA, SITE
- ★ LETTRE, PRESENTATION PERSO. LIBRE ✓
- ★ QUESTIONNAIRES
- ★ TEMPORALITE → 5 MOIS / FOYER ✓
- ★ STATUTS VISITER, MEMBRE NONI, ASSOCIÉ...
- ★ RENCONTRE FOYER AU COMMET ✓
- ★ POWERPOINT
- ★ PRESENTATION
- ★ REUNIONS
- ★ TEMPS LOISIR
- ★ CHANTIER
- ★ DATING

PROTOCOL

5 MOIS / FOYER - 2

ETAPE (1)

- ★ ENVOI DE DEPOS, TWE WEB, PUIZA
- ★ PRESENTATION DE CANDIDATS
- ★ LETTRE, rencontre 1. 1, appel téléphonique

ETAPE (2)

- ★ RENCONTRE COLLECTIVE
- ★ DEV/ BRIEFING CASA + FOYER
- ★ ON APPREND A SE CONNAITRE

ETAPE (3)

- ★ RENCONTRE INDIVIDUELLE
- ★ DEV/ BRIEFING CASA + FOYER
- ★ REUNIONS

ETAPE (4)

- ★ RENCONTRE INDIVIDUELLE
- ★ DEV/ BRIEFING CASA + FOYER
- ★ REUNIONS

REFERENT.E

1 semaine
2 mois ± 1
1 semaine
1:1 1:3 1:5
1 de 2 achetés

1 semaine
2 mois ± 1
1 semaine
1 de 2 achetés

1 semaine
2 mois ± 1
1 semaine
1 de 2 achetés

PROTOCOLE D'INTÉGRATION

1/2

1

Premier contact

Renseigne toi sur la Casa,
Dossier de présentation
site internet
twiza / Oasis

<https://casalaroche.wixsite.com/habitat-participatif>

**Et à ton tour
de te présenter.**

A toi de voir comment tu souhaites parler de toi, tu peux appeler ou rencarder l'un de nous, tu peux nous faire une lettre un dessin ou une chanson !! Ce qui te parle, c'est juste pour savoir rapidement qui tu es !

2

Réunion de présentation et première rencontre

Première rencontre entre tous les membres du Casacrew et tous les membres du foyer intéressés par le projet (toi et ton crew).

On vous décrit un peu plus en détail le projet, on visite la maison et on se présente les un.es aux autres !

3

Deux mois pour se rencontrer

Minimum une fois par semaine on s'organise un moment ensemble avec au moins un membre du Casacrew.

Temps de loisir, chantier ou présentation plus détaillée du projet.

À l'issue de cette rencontre on se laisse une semaine et on se dit si on a envie d'aller plus loin ou non !

Un membre du casacrew sera ton référent c'est à lui/elle que tu pourras poser toutes tes questions

4

Voir page suivante

PROTOCOLE D'INTÉGRATION

2/2

4

On fait le point tous ensemble

(CasaCrew + toi et on crew)

On organise un moment tous ensemble, c'est le moment de se dire si on veut continuer ensemble ou non.

Si oui

5

Un mois de plus pour se connaître

(Comme à l'étape 3)

Approfondir la sympathique expérience humaine et avoir du temps pour entrer plus en détails dans les montages juridique et financier du projet.

6

Il est temps de faire le point.

Le Casacrew se réunit de son côté, toi et ton crew du vôtre.

Alors on continue ou pas ?

Si oui

7

Joins toi à nos réunions hebdomadaires

Bon ça y est on dirait que tu es prêt à intégrer la coopérative et nous, on est prêts à t'accueillir !

Tu (avec ton crew) es maintenant invité **pendant un mois** à participer à nos réunions hebdomadaires (réunions pour causer de tout ce dont il faut causer pour faire avancer ce projet). Cela nous permettra d'être certain.es de vouloir commencer ensemble cette aventure.

Tu pourras nous donner ton avis mais tu ne feras pas encore partie de la gouvernance de la coop.

une dernière réflexion avant le grand saut et...

8

C'est parti ! Tu / ton crew achètes tes parts sociales, on signe les statuts ensemble.

BIENVENUE PARI MI NOUS !!!



**Et si tu scannes ce truc,
et bien il ne se passera rien...**

le Casacrew te fait des bisous