SCIC ADOMUZ UTPCF FRANCE
Un toit pour chaque famille
Projet SCIC Habitat Participatif
03/23

La situation sociale et économique que nous traversons nous amène à transformer nos activités essentielles (se nourrir, se loger, se déplacer, se soigner, travailler, apprendre, échanger), afin de les rendre économes en énergie et en matières et durable économiquement pour les temps à venir.

Conscient que l'habitat constitue et structure de notre organisation en société, et constatant que le métier de la construction, dans sa pratique conventionnelle, ne répond pas aux enjeux environnementaux, nous avons décidé de le placer au cœur de notre action.

Repenser l'habitat permet de répondre à de nombreuses préoccupations actuelles :

Société
Mobilité Sécurité énergétique
Lien social Transports
Urbanisme et mal-logement
Vivre et vieillir ensemble
Vieillesse et autonomie

Économie
Accès au logement par l'épargne
Accès à l'épargne par le logement
L'épargne au profit de l'économie verte
Emploi local et non délocalisable
Part du revenu consacré au logement
Réduction de la facture énergétique

Environnement
Économie circulaire et locale
Économie des ressources
Emprise au sol de notre urbanisation
Réduction de nos besoins en eau
Utilisation de matériaux à faible impact environnemental
Utilisation d'une biomasse locale

C'est pourquoi nous avons imaginé et développé une urbanisation résiliente, pensée pour être reproductible.

Nos Hameaux et résidences «Habitat Vie» se présentent comme un concept d'habitat semi-groupé. Il a pour objectif d'apporter une réponse globale à des questions actuelles cruciales pour tout habitant :
-l'indépendance et la sécurité énergétique.
-la mobilité et le besoin de sécurité.
-l'impact environnemental de nos lieux de vie.

Les Hameaux et résidences «Habitat Vie» se bâtissent selon un modèle économique organisé dans le cadre légal de la Société d'intérêt collectif. La SCIC est une structure juridique qui met l'intérêt collectif en son centre. Le modèle «Habitat Vie» a été pensé pour être :

Résilient et pérenne

ADOMUZ, entreprise issue de l'économie réelle, a tout d'abord pensé un modèle qui soit économiquement viable, créateur de richesse, mais également résilient et robuste. Un modèle économique qui s'appuie sur l'épargne, répondant au double objectif de construire demain avec ce que l'on a aujourd'hui et d'orienter les économies des êtres humains dans la transition écologique.

Un fonctionnement qui met l'humain et le travail en son centre, en créant et maintenant de l'emploi localement, tout en veillant à répartir équitablement la création de valeur entre les différents acteurs afin d'en assurer la stabilité et la pérennité dans le temps.

Écologique et performant

Les Hameaux et résidences «Habitat Vie» proposent un urbanisme soutenable dans le temps qui s'intéresse en premier lieu aux besoins fondamentaux de ses habitants, sur le long terme. Un urbanisme qui prend en compte les enjeux environnementaux actuels, en faisant le choix de bâtir simplement, efficacement et localement. Ils voient le jour grâce à un système constructif cohérent pensé en termes d'objectifs énergétiques ambitieux et mesurables et non de moyens engagés.

Un fonctionnement qui met l'humain et le travail au centre, en créant et maintenant de l'emploi localement, tout en veillant à répartir équitablement la création de valeur entre les différents acteurs afin d'en assurer la stabilité et la pérennité dans le temps.

Flexible et reproductible

Constatant que la faiblesse d'un modèle, aussi gros et puissant soit-il, réside dans sa rigidité, ADOMUZ a imaginé un système souple facilement reproductible et adaptable dans de nombreuses circonstances.

La pertinence du concept des hameaux «Habitat vie» tient à sa modularité en fonction des lieux et de l'environnement dans lesquels il s'inscrit et auxquels il s'adapte. Il a vocation à se décliner sous différentes formes en fonction des besoins réels exprimés en un lieu donné.

Accessible et Ouvert

Passer de la propriété au droit d'usage tout en permettant à l'habitant d'épargner dans son logement, et en lui proposant un nouveau statut. Créer un habitat ouvert sur l'autre, qui considère que le lien social et la convivialité sont des richesses, au même titre que le nombre de m² ou le confort d'un logement et non des moyens engagés.

ADOMUZ

un nouveau modèle économique

§1 ouvrir une troisième voie pour l'habitant

L'habitat est au cœur de notre organisation en société. Faire évoluer notre manière d'habiter, c'est faire évoluer notre société. En France, le logement est actuellement accessible aux statuts de propriétaire (60 %) ou de locataire (40 %). Au sein des logements des hameaux HABITAT VIE, ADOMUZ ouvre une 3e voie pour le statut de l'habitant :

Une économie de l'usage	Créer une alternative à la dichotomie locataire/propriétaire, en proposant une troisième voie articulée sur une économie de l'usage.	**Un nouveau statut** Un contrat d'habitation sur le concept « habitant-épargnant »
L'épargne pour tous	Permettre aux habitants d'accéder à l'épargne au travers de leur logement, en provisionnant au fil du temps l'équivalent en parts sociales de la SCIC ADOMUZ de la valeur du bien habité.	La SCIC ADOMUZ finance, construit, et place à l'actif de son bilan ses constructions.
Solidarité	Répondre aux enjeux économiques et sociaux de la fin de vie par une forme de viager solidaire assis sur l'épargne.	Elle met ensuite à disposition ses logements dans le cadre d'un contrat d'habitation.
Épargner sans renoncer à la mobilité	Au cours d'une vie les besoins changent, en moyenne, un Français change de logement tous les dix ans. Les raisons sont multiples : séparation, famille qui s'agrandit, enfants qui quittent le foyer, études, changement d'emploi, handicap, vieillesse et perte d'autonomie… Désolidariser l'épargne du bâti permet de changer de logement lorsque cela est nécessaire sans changer le logement, tout en conservant l'épargne accumulée au cours des années précédentes.	Chaque mois, l'habitant paie un loyer qui ouvre au droit d'usage de son logement et dont une partie est épargnée sous forme de parts sociales de la SCIC ADOMUZ**.**

En résumé ;
Ce modèle économique et financier a la particularité de proposer une propriété de l'usage : toutes les constructions sont portées à l'actif de la SCIC ADOMUZ. Ce modèle permet, quel que soit l'apport de l'habitant, d'acquérir le droit d'usage, tout en épargnant tout ou partie de ses loyers.

Acquérir le droit d'usage d'un logement HABITAT VIE, c'est avoir un chez-soi, mais c'est aussi…

De la convivialité :
Sans valeur marchande et pourtant si précieuse, elle amène les échanges quotidiens et le partage dont nous avons tous besoin.

Des lieux et espaces communs :

Des pièces pour ranger et stocker. Pour accueillir famille et amis. Des espaces verts pour jardiner ou simplement contempler. Mais aussi des lieux pour se rencontrer, bavarder, se divertir, faire ensemble.

Un patrimoine :

Chaque mois, de l'argent est épargné sous forme de parts sociales, pour faire face aux aléas de la vie, préparer un projet, investir, se rassurer ou transmettre à ses enfants.

Des services locaux

Avoir accès à des services de proximité, acheter des légumes, prendre des cours de danse ou de musique en bas de chez soi, voir une exposition ou aller boire un café. Permettre aux habitants d'exprimer leurs besoins et de prendre des initiatives collectivement.

Une source d'énergie électrique

Pour répondre aux besoins des habitants, le loyer comprend l'investissement dans un moyen de production d'énergie locale et non fossile (cogénération, microcentrale solaire ou hydroélectrique etc.)

La maintenance du logement

Le loyer comprend la maintenance du logement et des équipements, c'est-à-dire tous les travaux qui permettront de garder sa valeur de marché et ses performances, comme au premier jour de construction.

De la chaleur

Le loyer comprend l'investissement dans un réseau de chaleur, biomasse pour les hameaux de taille suffisante, et sa maintenance dans le temps.

§2 L'épargne au service d'une transformation sociétale et écologique.

Financer l'habitat par l'épargne

Financer l'habitat par l'épargne en fédérant des personnes autour d'un objet commun.

Permettre à l'épargne des Français d'orienter l'économie dans une transition écologique.

Disposer d'un produit d'épargne assis sur un actif de qualité pérenne, dont l'usure est faible et prévisible.

Décorréler l'habitat du crédit immobilier

Le crédit permet de construire aujourd'hui avec ce que l'on aura peut-être demain. L'épargne construit demain avec ce que l'on a aujourd'hui.

Spéculation immobilière

Sortir le prix de l'habitat des bulles spéculatives alimentées par le crédit immobilier.

La SCIC ADOMUZ

Ce modèle économique est permis par l'organisation en SCIC d'ADOMUZ.
SA Société Coopérative d'Intérêt Collectif

Une SCIC, qu'est-ce que c'est exactement ?

La SCIC, Société d'Intérêt Collectif est un cadre juridique qui associe différents acteurs autour d'un projet commun d'intérêt collectif. Ce cadre juridique encourage les entreprises à ne plus être guidées par la seule « raison d'avoir » mais également par une « raison d'être » qui peut s'inscrire dans le long terme. Elle a vocation, par son intérêt collectif, à gérer équitablement la valeur qu'elle génère en prenant en compte le capital humain, naturel et financier, dans l'intérêt de tous ses associés.

Pour ADOMUZ, quel est l'intérêt de fonctionner en SCIC ?

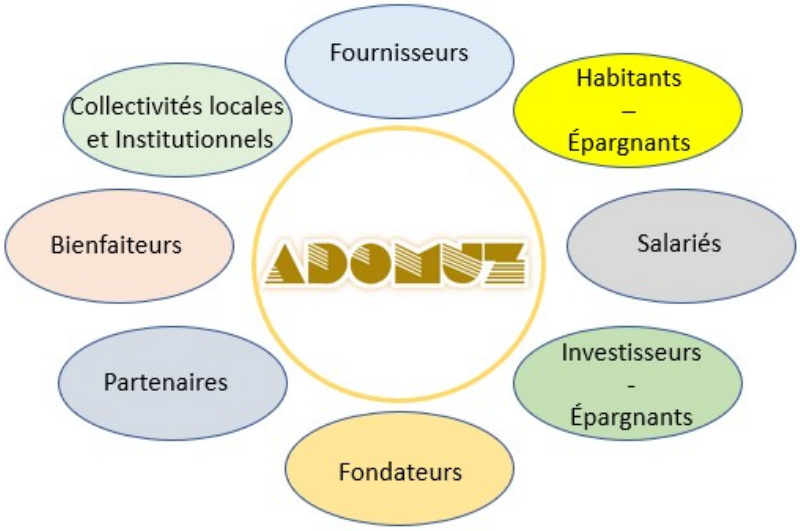
Définir un objet commun
« S'investir et investir dans la transition énergétique. » L'habitat, par sa place centrale dans l'économie, en est l'activité principale. Cet objet constitue une ligne directrice qui oriente les choix de l'entreprise.

Associer les différents acteurs de l'habitat
Salariés, investisseurs, habitants, fournisseurs, communes et territoires deviennent associés dans le but de poursuivre un intérêt commun qui vient s'ajouter aux intérêts individuels de chaque partie.

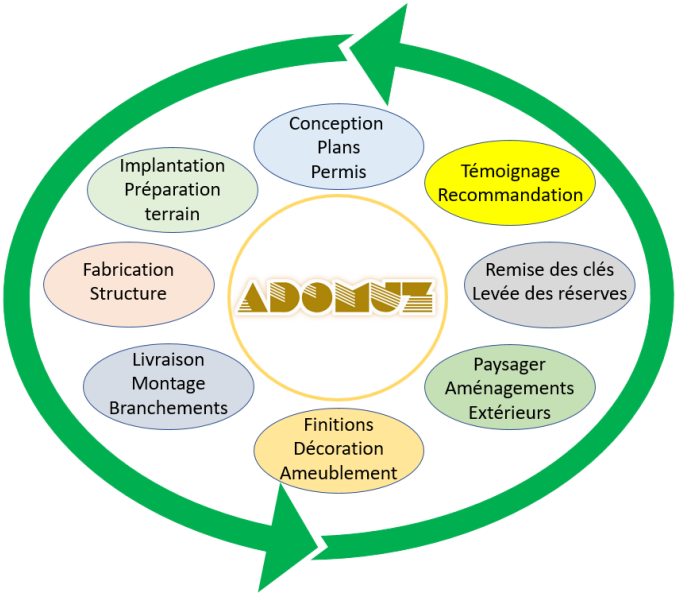
Créer une économie locale et pérenne
La SCIC ADOMUZ a vocation, d'une part, à se développer essentiellement en milieu rural et de construire des Hameaux Habitat Vie impactant la vie locale des territoires, d'autre part à fédérer les filières au sein d'une même entité permettant de réaliser naturellement une économie locale.

Financer l'habitat par l'épargne
Devenir associé d'une SCIC permet de lui prêter de l'argent, mais aussi d'en acquérir des parts sociales afin notamment de garder le contrôle de son objet. Ce modèle économique fonctionnant sans crédit la rend indépendante et donc robuste et pérenne.

Les actionnaires d'ADOMUZ



Les étapes d'un projet avec ADOMUZ



LES RESSOURCES :

Le statut d'épargnant associé :

Le statut juridique d'Adomuz SCIC, hybride entre la coopérative et l'entreprise de capitaux, nous permet de financer, auprès d'épargnants-associés, toutes les constructions et infrastructures que nous réalisons.

Ceci, sans le concours d'aucun emprunt bancaire, ni aucune subvention publique. Cela nous offre une totale autonomie financière pour réaliser des projets qui profitent à tous les associés : aux salariés, fournisseurs, épargnants, habitants, et bien sûr aux communes sur lesquelles nous bâtissons.

Comment devenir habitant ?

On devient habitant en 3 étapes.
1 - En complétant une demande pour un habitat «Habitat Vie»
2 - En devenant sociétaire de la SCIC ADOMUZ par l'achat d'une part sociale à 100 euros.
3 - En signant un contrat d'habitation d'un habitat «Habitat Vie»

Dans le cadre d'un contrat d'habitation avec la Société d'intérêt collectif (SCIC), l'habitant épargne chaque mois une partie de son loyer dans l'acquisition de parts sociales de la SCIC.

La propriété de ces parts sociales lui ouvre le droit à l'usage de son logement.

Un usage plein et entier du logement est acquis par la souscription d'un montant de parts sociales égal à la valeur du logement utilisé.

Le financement des activités d'étude et de réalisation de ces constructions d'un très faible impact environnemental est assuré solidairement par l'épargne des associés de la SCIC. Qu'ils soient épargnants, investisseurs ou habitants, tous y trouvent un intérêt.

Comment devenir partenaire ?

Par l'achat de parts sociales de la SCIC.
1- 50 parts minimum pour les entreprises de services, TPE et autonomes.
2- 100 parts minimum pour les entreprises de plus de 5 salariés.

Devenir associé partenaire d'une SCIC permet de lui prêter de l'argent mais aussi d'en acquérir des parts sociales afin notamment de garder le contrôle de son objet: investir et s'investir dans la transition énergétique.

Ce modèle économique fonctionnant sans crédit immobilier la rend indépendante et donc robuste et pérenne.

Comment devenir investisseur ?

1 - Par l'achat de parts sociales de la SCI ADOMUZ
2 - Par l'achat de Titres participatifs.
3 - Par l'apport de fonds en compte courant d'associé.

Les parts sociales
Les particuliers qui souscrivent des parts sociales au capital d' ADOMUZ (SCIC SAS au capital variable) bénéficient d'une réduction d'impôt de 25% du montant souscrit, sous réserve de ne pas demander le remboursement des parts avant 5 ans.

Il faudra déclarer le montant correspondant à la case 7CF de votre déclaration d'impôts, au titre de l'investissement au capital des PME. Nous vous adresserons une note explicative en cours d'année.

La réduction définie par la loi Madelin pour l'investissement au capital des PME est de 18% ; elle est portée à 25% pour les entreprises bénéficiant du label ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), ce qui est le cas de notre SCIC.
Les versements éligibles sont plafonnés à 50 000 euros pour une personne célibataire, veuve ou divorcée ou 100 000 euros pour les personnes mariées ou pacsées soumises à une imposition commune. La déduction d'impôt peut être reportée sur 5 années consécutives.

Les titres participatifs : C'est quoi un titre participatif ?

Les titres participatifs est aujourd'hui la méthode la plus efficace pour lever des fonds propres en coopérative tout en garantissant une rémunération aux investisseurs.

L'investissement, rémunéré par contrat et sans prise de position au capital, s'étend à une durée minimale de 7 ans. Ils ne sont pas amortissables mais peuvent être cédés.

Quels avantages ?
Ils garantissent une rémunération annuelle ainsi qu'une prime de remboursement à terme. La rémunération peut être calculée en fonction d'une multitude de paramètres (CA, profit…) et peut être fixe, variable, avec un minima garanti, etc. Pour la start-up, la somme levée via du titre participatif est considérée comme du fond propre. Ce n'est donc pas de la dette, un élément très important en terme comptable. Il n'y a pas d'entrée au capital de la part des souscripteurs et ainsi les investisseurs ne peuvent pas participer au vote lors des assemblées. Ils seront toutefois réunis et informés de la situation de la société lors d'une assemblée annuelle des porteurs de titres. Les titres participatifs garantissent une rémunération annuelle en plus d'une prime conséquente à la sortie.

Les apports en compte courant

Les apports en compte courant d'associé correspondent à des avances de fonds réalisées par les associés. Ils sont rémunérés à 2,5% d'intérêt par an.

Adomuz a pensé un modèle qui soit économiquement viable, créateur de richesses et robuste dans le temps.

Un modèle économique appuyé sur l'épargne, répondant au double objectif de construire demain avec ce que l'on a aujourd'hui et d'orienter les économies des citoyens dans la transition écologique.

Ce modèle de financement par l'épargne et libre de crédit bancaire rend la SCIC Adomuz indépendante et résistante aux chocs et imprévus économiques.

Conclusion:

Et si choisir en conscience son habitat permettait de participer à la transition ?

Chez ADOMUZ, nous pensons que cela commence par le choix de diminuer le coût énergétique global de nos besoins fondamentaux, non substituables.

De la fabrication à l'usage, mais aussi de la naissance du matériau de base à sa fin de vie.
De l'intention, on est passé à l'action.

Le diagnostic est fait. Les solutions existent. Tous les congrès, les COP, les Grenelles ont été faits, et dit. Il ne sert plus à rien de se réunir pour se mettre d'accord sur des objectifs que nous ne tiendrons pas.

Nous vous proposons de nous retrousser les manches et de réaliser les objectifs déjà fixés.