

UN HABITAT PARTAGE SUR LE TERRITOIRE DE GRAND LAC



Ce document a pour objectif de présenter de manière synthétique l'avancée du projet d'habitat partagé de l'association **VERT l'Habitat Partagé**.

L'Habitat Partagé : un levier supplémentaire pour construire et consolider le projet urbain avec les futurs habitants du quartier

Un ancrage dans le territoire

Un habitat conçu par ses habitants, en lien avec le territoire

Une ouverture sur le quartier

Des habitants acteurs de la vie du quartier

Un vecteur de citoyenneté

Un lieu intergénérationnel et de cohésion sociale

Une offre de logement de qualité

Une construction de qualité et respectueuse de son environnement : une construction pérenne



A L'EXTERIEUR

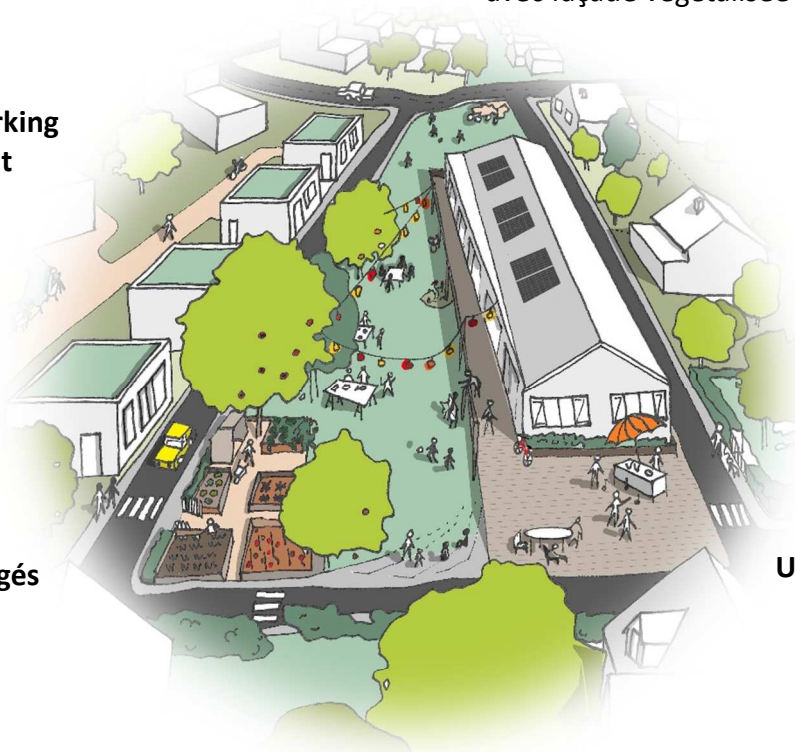
Un local à vélo et un atelier de bricolage

Un bâtiment collectif en R+1 avec façade végétalisée

25 places de parking à revêtement perméable

Un espace vert avec des arbres

Potager et poulailler partagés



Des panneaux solaires

Une grande terrasse partagée et un balcon commun



Un constructeur ciblé : **ATTICORA**

Des matériaux biosourcés
Structure bois
Isolation extérieure
chaux/chanvre



A L'INTERIEUR

Espaces privés : 690 m²

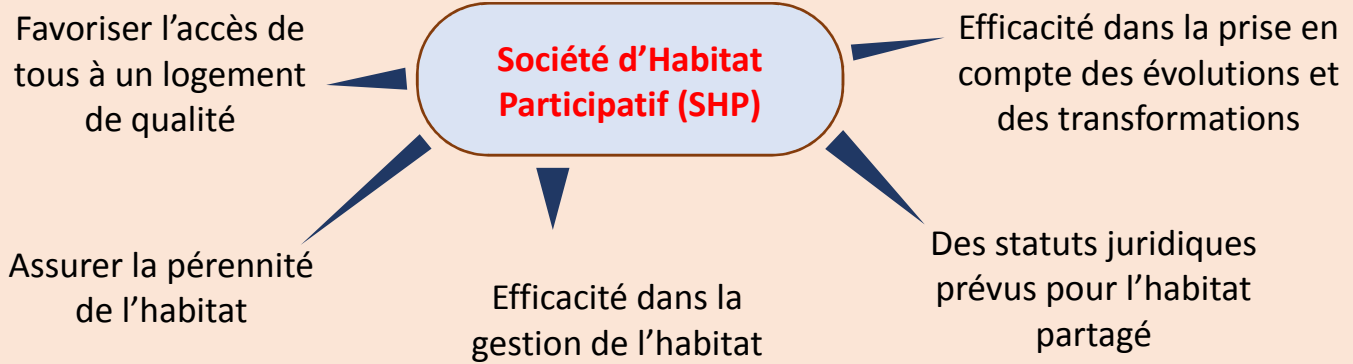
- 10 appartements privés du T2 au T4 (50m² à 90 m²)
- Des appartements répartis sur 2 étages
- 80% des appartements à l'usage des associés de l'habitat partagé
- 20% des appartements à l'usage de locataires

Espaces communs : 110 m²

- Une salle commune avec petite cuisine
- Un espace « détente »
- Une buanderie
- Un espace de stockage des aliments
- 2 chambres d'amis

PRISE EN COMPTE DU PLUi – Parcelle en secteur UD

Ce que dit le PLUi	Prise en compte dans le projet
Emprise au sol maximale du bâti à construire : $E = 276 \text{ m}^2 + [(S - 1500 \text{ m}^2) \times 0.14]$	$E = 360\text{m}^2$ pour un terrain de surface $S = 2100\text{m}^2$ Soit 300m ² habitables en RdC
Hauteur maximale : 7m à l'acrotère, 10m au faîtage	Bâti sur 2 niveaux + combles Soit 800 m ² habitables possibles
Production d'énergie renouvelable couvrant au moins 32% de la consommation annuelle	Installation de panneaux solaires photovoltaïques et de panneaux solaires thermiques
Parking : 2 places par logement + 0.5 place visiteur par logement (exigence habitat groupé)	25 places dont 10 places couvertes, soit 313m ² de parking dont 125m ² couverts
1 arbre pour 6 emplacements de voiture	4 arbres pour les 25 places de parking
Local à vélo : 1m ² /logement	1 local à vélo de 10m ² minimum pour 10 logements



Statuts d'occupation pour un projet immobilier d'autopromotion

Formes juridiques pour un projet immobilier **collectif ET social**
Sociétés d'habitat participatif (SHP) issues de la loi ALUR

Coopérative d'habitants
 (locative ou acquisitive)

« Individuellement locataire,
 collectivement propriétaire »
 Pas d'équivalence entre
 logement occupé et parts
 apportées

- Les associés peuvent être des personnes morales
- Les associés sont directement impliqués dans la gestion durable de leur logement
- Des locataires peuvent habiter dans les logements des associés
- Vote coopératif : 1 lot = 1 voix
- Tout nouvel arrivant doit être admis comme associé

Société d'attribution et
 d'autopromotion (**SAA**) avec
 attribution en jouissance

Logement attribué en fonction
 des parts apportées. Les parts
 sont liées au lot

Forme juridique courante
 pour un projet immobilier
 collectif

Propriété
 de type **copropriété**

*Transformation d'une société de
 programme (SCIA ou SAA
 d'attribution en propriété) suite
 à livraison*

Une partie privative avec droit
 d'usage exclusif + quote-part de
 parties communes

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

TITRE Ier : Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable

Chapitre VI : Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif

Extrait de l'article 47

« L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. »

« En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. »

Projet en Autopromotion : la société d'habitat partagé (SHP) finance le projet. Elle est Maître d'Ouvrage (MOA).

Les habitants ne sont pas propriétaires du logement. Ils détiennent des parts sociales de la SHP et gèrent l'habitat.

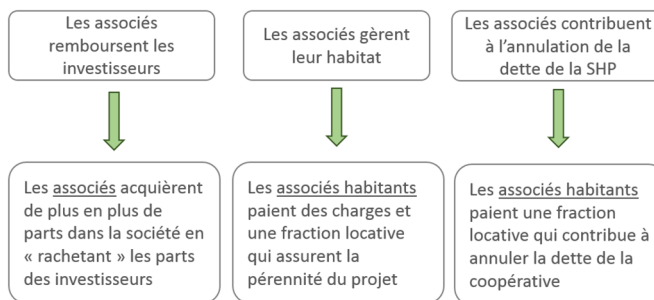
La SHP est propriétaire du bâti. Elle finance les logements privés et les espaces communs.

MECANISMES FINANCIERS

- **En phase de construction**, les ressources de la SHP proviennent des apports financiers des associés (dont habitants), d'apports d'investisseurs, de prêts institutionnels, de subventions.

- **En phase d'exploitation**, les dépenses de la SHP sont :

- Remboursement des prêts institutionnels
- Paiement des charges collectives
- Dépenses pour travaux et entretien
- Remboursement ponctuels d'investisseurs
- Remboursement ponctuels d'associés



Objectifs : Annuler la dette de la SHP + gérer l'habitat

- **Principe de Solidarité Financière** : les habitants qui ont autofinancé à 100% le logement qu'ils occupent continuent de payer une fraction acquisitive mensuelle pour soulager la SHP dans le remboursement des prêts institutionnels et des investisseurs.

BUDGET DE CREATION DE L'HABITAT (avec achat de foncier)

Postes de dépenses	Hypothèses	Montants
Foncier	2100 m ² à 250€/m ²	525 k€
Frais liés à l'acquisition du foncier (notaire + taxes)	10% du montant du foncier	52.5 k€
Coût des travaux :		1 672 k€ HT
<i>Construction</i>	<i>800m² habitables à 1900€/m²</i>	<i>1 520 k€</i>
<i>Raccordement réseaux, viabilisation, aménagements ext.</i>	<i>10% du coût de la construction</i>	<i>152 k€</i>
Assistance MOA	2% du coût de la Construction	30.4 k€ HT
Notaire / huissier / compléments réglementaires	0.5% du coût des travaux	8.4 k€
Aléas travaux	0.5% du coût des travaux	8.4 k€ HT
Assurances	2.5% du coût des travaux	42 k€
TVA	20% des dépenses HT	342 k€
		2 681 k€

DIAGNOSTIC DU GROUPE

Le projet comporte 10 logements.

Seulement 8 foyers apporteraient un financement à la SHP (2 logements en location).

Les apports personnels de 6 foyers sont connus à ce jour : 1 100 k€

Ainsi, le projet de 10 logements peut être autofinancé à hauteur de **41% par ces 6 foyers**, moyennant un emprunt participatif remboursable en intégralité 2 ans après l'achat du foncier.

Pistes pour augmenter la part autofinancée :

- Emprunts participatifs individuels de chaque associé, sur 10 ans par exemple
- Pas d'achat de foncier : bail emphytéotique avec le propriétaire du foncier

Prêt institutionnel compatible : La SHP pourrait faire une demande de PLS pour le financement d'un ou deux logements mis à la location. La garantie d'emprunt devrait être garantie par la collectivité locale.



Francia

Son énergie de bulldozer, au rire communicatif et au réseau international – un petit vin chaud ?



Mathieu

Son souci du détail, sa pédagogie, sa sincérité. On irait en confiance au bout du monde avec lui...



Sylvie

Rire et chanter, c'est tout ce qu'elle sait faire. Et plein d'autres choses...



Carole

Exigeante mais douce... n'oubliez pas qu'elle ne mange pas de viande !



Gérard

Le politicien passionné... Attention qu'il ne vous utilise pas comme cobaye pour ces concoctions capillaires!



Denise

Elle paraît sérieuse au premier abord... Très douée en prospection... quel « allo » autour d'elle!



Marie-Christine discrète et artiste avérée. Nous réjouit de couleurs.



Dominique et son sens de l'humour

Elle saura vous guider dans la forêt du Corsuet dans le brouillard !



Laure sait bien prendre soin des autres, ...marche vite et sans trop s'attarder..."droit au but" (a du faire du foot...!)



Marie-José

Elle apaise et élève avec ses arrangements d'Ikebana...avec elle on peut toujours "s'arranger".



Bienvenue aux autres foyers !

Un groupe formé autour de valeurs communes

- ***L'habitat n'est pas une fin en soi, mais un commencement.*** Nous souhaitons aller plus loin que construire un habitat et vivre sur le même terrain. Une fois le projet d'habitat réalisé, nous souhaitons cultiver le vivre ensemble. Nos différences sont une vraie richesse, en commençant par notre volonté de constituer un ***groupe intergénérationnel***. Il s'agira d'être à la découverte de soi et des autres dans des notions de partage, solidarité, bienveillance... Ensemble, c'est tout !
- ***La symbiose avec notre environnement.*** Il est important pour nous de réduire notre empreinte environnementale de par la sobriété de consommation énergétique et matérielle, et la conception de notre lieu de vie. Vivre dans le respect de l'environnement naturel, chacun à sa mesure.
- Nous souhaitons avoir ***un ancrage sur le territoire fort*** en développant l'ouverture sur le quartier. Nous voulons que notre énergie dépasse le périmètre de notre habitat pour tisser des liens avec les autres habitants du territoire, dynamiser le réseau social, recréer l'ambiance d'un village...