



CasaNoé

Coopérative d'habitant·e·s

CasaNoé, c'est une coopérative d'habitant·e·s,
une démarche militante, un groupe de personnes
de 3 à 65 ans, un réseau, ce sont des idées
et des envies qui prennent vie.

**CasaNoé, c'est un projet global
qui se veut solidaire, écologique, riche de sens.**



1 La naissance d'un projet

Au printemps 2017, 2 foyers visitent des habitats participatifs à Nort-sur-Erdre et Bouvron, « C'est le déclic et le début de l'aventure ». Ils mobilisent plusieurs familles. Un an plus tard, ce sont 7 foyers qui définissent ensemble leur projet d'habitat : le lieu mais aussi et surtout les fondements et les valeurs qui sont l'essence même du projet.

Assez rapidement, les membres du groupe se mettent d'accord sur un lieu, cependant des désaccords sur la manière d'y vivre ne permettent pas de poursuivre l'aventure ensemble. Certains partent, d'autres arrivent..

Cette expérience amène le groupe en place à mieux définir et réfléchir son projet, notamment en ce qui concerne les envies et les besoins individuels et collectifs. Allier le sens et les valeurs communes aux affinités et manières de vivre semble être la bonne formule pour construire ensemble.

Afin de permettre à ce projet d'exister selon les valeurs définies par le groupe, ce dernier crée une SAS coopérative à capital variable qui voit le jour au printemps 2019 : **CasaNoé**

À ce jour, 7 foyers font partie du projet: 11 adultes et 10 enfants.

Un foyer devrait arriver courant 2020.

2 Le sens du projet

Le groupe souhaite, dans un esprit de développement durable, produire de l'habitat dense, mutualiser des espaces et des moyens, mener une réflexion sur un voisinage choisi dans le cadre d'une co-gestion du lieu de vie. Nous défrichons – avec d'autres – une troisième voie entre la propriété et la location. Cette démarche collective a pour ambition de répondre aux attentes individuelles en les formalisant dans un projet d'ensemble.

« La chose la plus importante pour notre groupe est le **collectif**. Si le groupe partage des valeurs et des visions communes, qu'il est soudé, équilibré, et que tout le monde y trouve sa place et s'y sent bien, alors on peut tout faire ensemble ! On peut débattre, discuter, se convaincre, avancer, mutualiser. Mais si le groupe est bancal, avec une mauvaise répartition des rôles, avec des personnalités trop prépondérantes, alors, on pourra mettre toute la théorie écologique et philosophique que l'on voudra, cela ne fonctionnera pas ».

3 CasaNoé en quelques dates

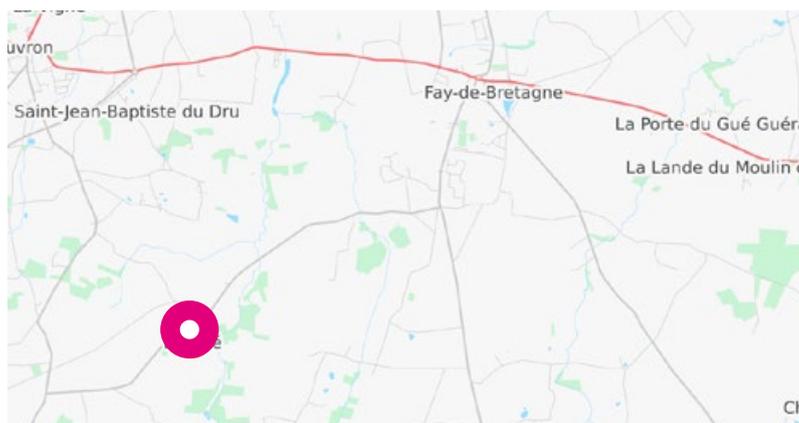
- ▶ **Printemps-été 2017:** Début du projet
- ▶ **Printemps 2018:** Création de l'association *Le Val Social Club*, structure permettant l'existence juridique du groupe
- ▶ **Juillet 2018:** Repérage du lieu
- ▶ **Hiver 2018-2019:** Rencontre avec l'association L'Écho-Habitants qui accompagne le groupe
- ▶ **Hiver 2019:** Signature du compromis de vente
- ▶ **Printemps 2019:** Choix du cabinet d'architecte, l'Atelier Belenfant Daubas
- ▶ **Juillet 2019:** Création de la SAS coopérative CasaNoé, et achat du lieu
- ▶ **Juillet à septembre 2019:** Chantiers participatifs de démolition / déconstruction
- ▶ **Septembre-octobre 2020:** Appel d'offre auprès d'artisans
- ▶ **Octobre 2020:** Obtention du Permis de Construire

Prévisionnel :

- ▶ **Novembre 2020:** Obtention du prêt bancaire
- ▶ **Décembre 2020:** Début des travaux
- ▶ **Été 2022:** Emménagement

4 CasaNoé c'est où ?

CasaNoé se trouve au lieu-dit la Noé, à **Fay-de-Bretagne, en Loire-Atlantique**, une commune rurale de 3 600 habitants située à 25 km au nord-ouest de Nantes et à 7 km au sud de Blain.



Le lieu était un ancien CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) appartenant à l'association Les Eaux Vives. **Ce site de plus d'1,5 hectare** correspond aux attentes du groupe car la surface habitable permet de loger 8 foyers, d'avoir des espaces collectifs communs: lieux de vie, lieux de stockage, lieux de bricolage, etc., mais aussi d'avoir un espace cultivable suffisamment grand pour assurer une partie de l'alimentation de ses habitant·e·s.



5 CasaNoé c'est qui ?

CasaNoé c'est un ensemble de 18 personnes âgées de 3 à 65 ans.

Ce groupe a vocation à s'étoffer pour passer de 6 à 8 foyers.

Le mode de gouvernance choisi par le groupe est collégial, chaque décision est discutée lors de réunions. Ces réunions ont lieu chaque semaine, elles permettent de communiquer sur les différentes avancées du projet, elles permettent de réfléchir, de se projeter, de mieux se connaître.

Des temps de convivialité ont lieu régulièrement, en dehors des réunions et avec les enfants, ces derniers ont une grande place dans le projet.

Le groupe est riche de sa diversité, et de sa complémentarité, grâce à des compétences multiples, de part les parcours, les intérêts et les professions de chacun.



Ainsi nous disposons en interne de certaines compétences :

Comptabilité, communication (graphisme et web), informatique, travail social, gestion de projet, agriculture, rénovation, aménagement intérieur, etc.

Ces compétences, et le réseau de chacun permettent une grande autonomie. Mais le groupe n'hésite à pas à se faire accompagner pour ce projet complexe (voir la liste des partenaires p. 6).

Nous tissons également petit à petit un **réseau d'amis et partenaires locaux**, avec qui nous souhaitons créer une relation d'entraide, de partage de pratiques, de compétences : agriculteurs, associations sportives et culturelles, réseaux de construction écologique, de préservation de la biodiversité, sans oublier nos futurs voisins que nous avons déjà rencontrés.



6 CasaNoé c'est quoi ?



CasaNoé c'est avant tout et surtout un projet écologique et solidaire.

Écologique parce que...

- ▶ C'est une volonté commune et partagée : les membres du groupe vivent avec cette préoccupation quotidienne : faire attention à son environnement, à ses modes de consommation alimentaire et énergétique (AMAP, covoiturage, panneaux photovoltaïques).
- ▶ La force du groupe devrait permettre d'aller encore plus loin : avec la mise en place de phyto-épuration, peut-être de toilettes sèches, avec l'achat groupé de produits locaux, avec des cultures et des animaux sur le terrain, avec l'entretien du verger et de la forêt appartenant au site, avec un espace de transformation des fruits et légumes cultivés, avec l'installation de panneaux photovoltaïques et d'une chaudière à bois, avec un covoiturage organisé, etc.
- ▶ Dès le début des travaux nous sommes dans cette démarche : récupération de tous les matériaux existants pouvant être réutilisés, transformés.. Volonté de bâtir avec des matériaux sains et produits localement, volonté également de laisser de la place aux espèces animales et végétales sauvages qui sont sur le site.

Solidaire parce que...

- ▶ Ce n'est pas un projet d'accession à la propriété nécessitant le même apport de la part des différents membres. Ainsi, parmi nous, 2 foyers ont des revenus très modestes; il s'agit en effet de familles monoparentales avec des emplois à temps partiel. Sans la solidarité du groupe, ces dernières n'auraient pu y avoir accès.
- ▶ Ce projet est **intergénérationnel** : âgés de 3 à 65 ans, les habitants pourront développer des liens de solidarité entre les générations.
- ▶ Ce projet a une vocation sociale car, en plus des 8 logements permanents, il est prévu **un logement destiné à l'hébergement d'urgence (femmes victimes de violences conjugales, migrants...)**. Nous travaillerons en partenariat avec une association compétente dans ce domaine.



7 Un réseau d'acteurs professionnels et de partenaires

Tout le monde connaît l'adage : **tout seul on va plus vite, ensemble on va plus loin !** Les membres de CasaNoé ont donc fait le choix de s'entourer dès le départ de professionnels aguerris, afin d'accompagner au mieux le groupe, et de permettre la mise en œuvre d'un projet pérenne et cohérent avec les aspirations initiales.



L'Écho-Habitants est une association créée en 2006, engagée dans le développement de l'habitat participatif au service de tous et pour tous. L'association est basée à Nantes et nous accompagne depuis le début de notre aventure sur de nombreux aspects : juridique, financier, architectural, etc.

► <http://lechohabitants.net>



Depuis 20 ans, l'association **HEN (Habitats Énergies Naturels)** aide les particuliers à découvrir l'éco-construction, les matériaux bio-sourcés et à avancer sur leurs projets d'habitat sain. Plusieurs membres du groupe ont suivi la formation sur le juridique et financier proposée par HEN aux personnes souhaitant monter un habitat participatif.

► <https://www.hen44.org>



L'Atelier Belenfant Daubas nous accompagne sur le volet architectural. Pendant plusieurs mois, nous avons travaillé ensemble pour préciser le projet, élaborer les plans et trouver des solutions techniques pour mener au mieux la rénovation de nos bâtiments.

► <http://www.atelierbelenfantdaubas.org>



La Terre Ferme, atelier de concepteur paysagiste, a permis à chacun de travailler sur les espaces extérieurs, en identifiant les envies individuelles et les besoins collectifs.

► <http://laterrefirme.eu>



Le bureau d'études **Aireo Énergies** nous conseille afin de faire les choix les plus judicieux en matière d'isolation, d'électricité, de production de chaleur...

Afin d'inscrire cette démarche dans une réflexion et un engagement plus larges que ceux de notre seul projet, il est important pour nous de **s'intégrer dans le réseau de l'habitat participatif en adhérant aux associations qui l'animent**. Cela nous permet de bénéficier de l'expérience d'autres groupes, et de faire profiter les autres de la nôtre. Cette solidarité est un vrai soutien dans ce parcours long qu'est le montage d'un habitat partagé. Et si cela peut permettre l'essaimage du modèle, alors tant mieux !



www.habicoop.fr



LE MOUVEMENT !

www.habitatparticipatif-france.fr



www.habitatparticipatif-ouest.net

8 CasaNoé : quel montage juridique et financier ?

Le groupe a choisi de se constituer en SAS coopérative à capital variable.

Le capital initial est de 20 000 euros.

Ce choix correspond à la vision et aux valeurs portées par le groupe. Il s'agit selon nous, du **statut le plus engagé**, permettant de militer pour un habitat solidaire et contre la spéculation immobilière.

Le cadre du projet est donc une accession groupée en auto-promotion accompagnée.

Concernant le choix du statut juridique et de son contenu, les pré-requis du projet sont les suivants :

- ▶ Co-gestion du projet dans toutes ses phases (programme, co-conception, réalisation, gestion);
- ▶ Montage financier mis en commun dans le cadre des appels de fond mobilisés auprès de l'organisme de crédit et mutualisation des apports en phase études avant travaux;
- ▶ Volonté de non-spéculation pour permettre en cas de mutations aux futurs accédants d'acquérir dans des conditions équivalentes à celles des premiers ménages entrant;
- ▶ Protéger le projet en tant que propriété collective et garantir sa pérennité dans le temps, malgré les changements probables d'habitants, les départs et les nouvelles arrivées.

UNE COOPÉRATIVE D'HABITANT·E·S, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable (...) qui ont pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective (...).

(extraits des articles L200-1 et L200-2 du Code de la Construction et de l'Habitat)

Elles se basent sur 3 valeurs fondamentales.

▶ Démocratie

La démocratie s'y applique selon le principe « **une personne = une voix** », indépendamment du nombre de parts détenues.

▶ Propriété collective

Comme dans toute coopérative, les membres ont une double qualité. D'une part, en tant qu'**associé·e·s coopérateurs·trices**, ils·elles sont impliqué·e·s directement dans la gestion de la structure dont ils·elles détiennent des parts sociales. D'autre part, les membres d'une coopérative d'habitants sont aussi les bénéficiaires des services offerts par la coopérative. Ils·elles sont donc **locataires** des logements dont la coopérative est propriétaire et payent chaque mois une redevance, dont une fraction peut leur permettre d'acquérir de nouvelles parts sociales.

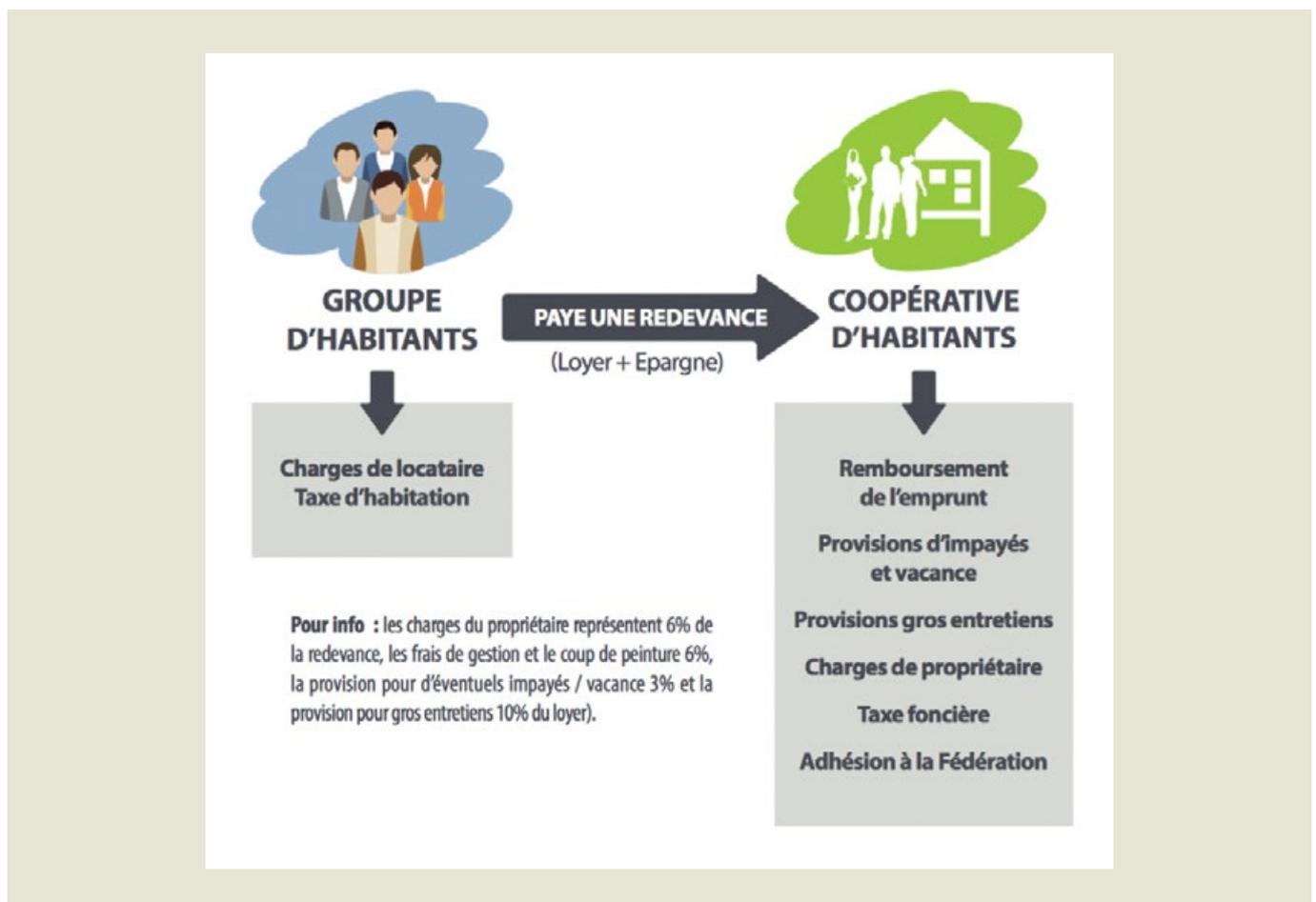
▶ Déconnexion du marché

La coopérative est une société sans but lucratif, elle propose à ses membres des logements dont les loyers reflètent le **coût réel d'exploitation de l'immeuble dans lequel ils·elles vivent**. L'implication des coopérateurs, les efforts de mutualisation de moyens et d'espaces et le souhait d'éviter les intermédiaires permettent d'offrir des loyers inférieurs aux prix du marché.

LE MONTAGE



LA GESTION



Source: Habicoop, Fédération nationale des coopératives d'habitants; <http://www.habicoop.fr/les-cooperatives-dhabitants/>

CONCLUSION

L'aventure humaine que représente CasaNoé en est à ses débuts. En quête d'innovation, de cohérence et de partage d'expériences, les membres du projet se mobilisent pour y emménager dès que possible (courant 2022): mise en réseau, travaux, recherches de fonds, réflexion sur les valeurs...

Pour nous contacter:

email: bonjour@casanoe.cool

Site: www.casanoe.cool

Adresse postale administrative:

SAS CasaNoé

Chez Diane Morel

4 rue du sillon

44360 Vigneux-de-Bretagne

Tél. (Diane Morel, Présidente): 06 87 17 51 82