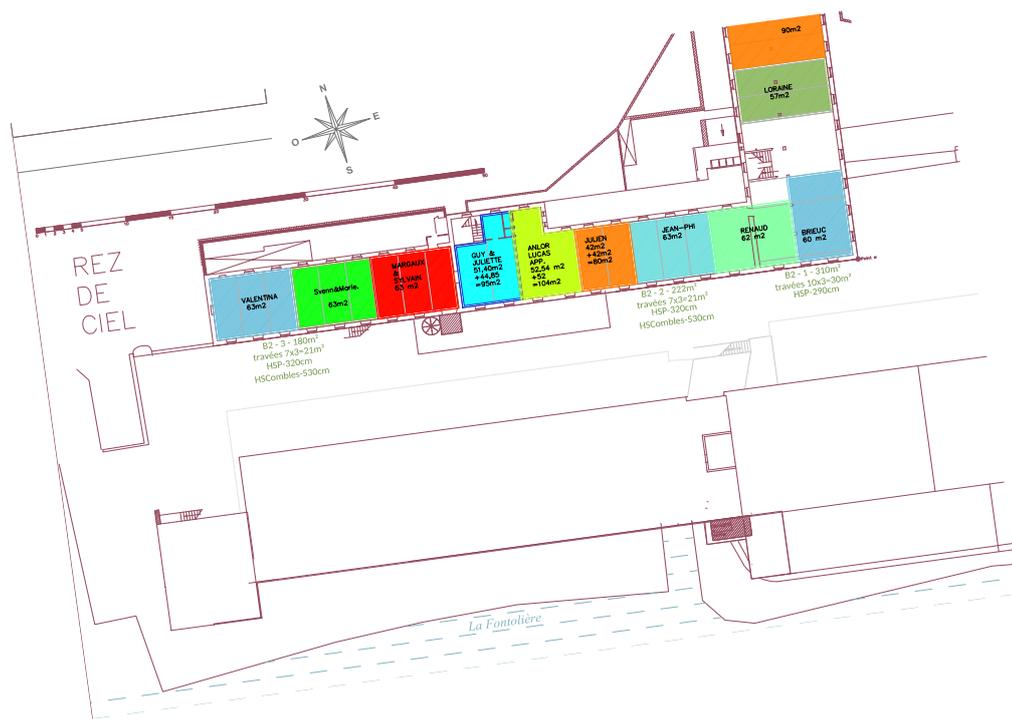


# MOULINAGE CHIROLS

PROJET D'AMÉNAGEMENT





*Depuis plus d'un an et demi, nous étudions la possibilité d'acheter et de rénover l'ancien moulinage de Chirols à Pont de Veyrières. Notre ambition est de redonner vie à ce lieu qui a été autrefois un pôle économique et social essentiel dans la région.*

*Nous voulons transformer ce site en un quartier de vie, d'habitat et d'activités (ruche d'entreprises et d'associations). La réhabilitation et la gestion du lieu sont envisagées dans une démarche éco-citoyenne. Au cours de nos rencontres et de nos visites, le projet se précise pas à pas. ( Etat des lieux en juin 2017)*

# où



## LE MOULINAGE DE CHIROLS

Le moulinage de Chirols se trouve dans la Région Rhône-Alpes, dans le département de l'Ardèche, à 16km d'Aubenas, sur la commune de Chirols (07380). Il se trouve sur le territoire de la communauté de commune Ardèche des Sources et Volcans, et sur le territoire du Parc Régional des Monts d'Ardèche. Le bâtiment est également situé en Zone de Revitalisation Rurale, Zone Montagne, Schéma de Cohérence Territoriale ( SCOT ) Ardèche méridionale.

Il est implanté au bord de la rivière la Fontolière dans le quartier Pont de Veyrières. Ce quartier est actuellement un quartier en développement. L'implantation de la S.C.O.P de boulangers le Fournil des Co'Pains, des brasseurs de l'Ale Ouët, de l'Éco-musée du moulinage, de nombreuses associations paysannes et artisanales, et le soutien actif de la mairie à ces entreprises locales font revivre ce quartier (marché bio tout l'été, fêtes de la bière, collectifs des Faysses et du moulinage etc...).

Notre projet s'inscrit dans ce dynamisme déjà émergent.



# OÙ

## LE BÂTIMENT

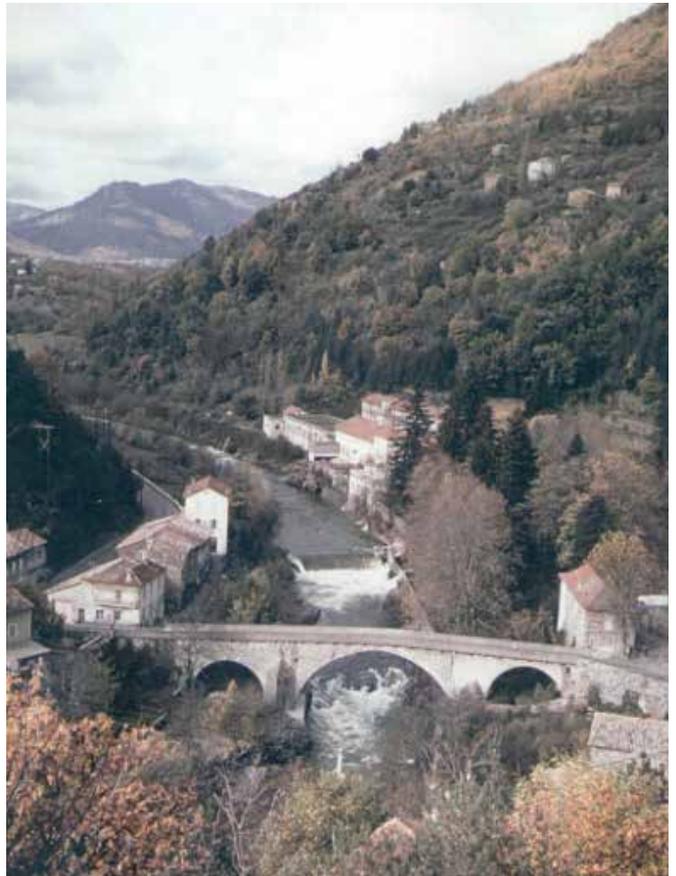
Le Bâtiment est une ancienne usine de filage de soie. La partie la plus ancienne date de 1820. Le site a été agrandi de 8 fois sa surface initiale et remanié sans interruption depuis cette date.



Il est composé de deux édifices séparés.

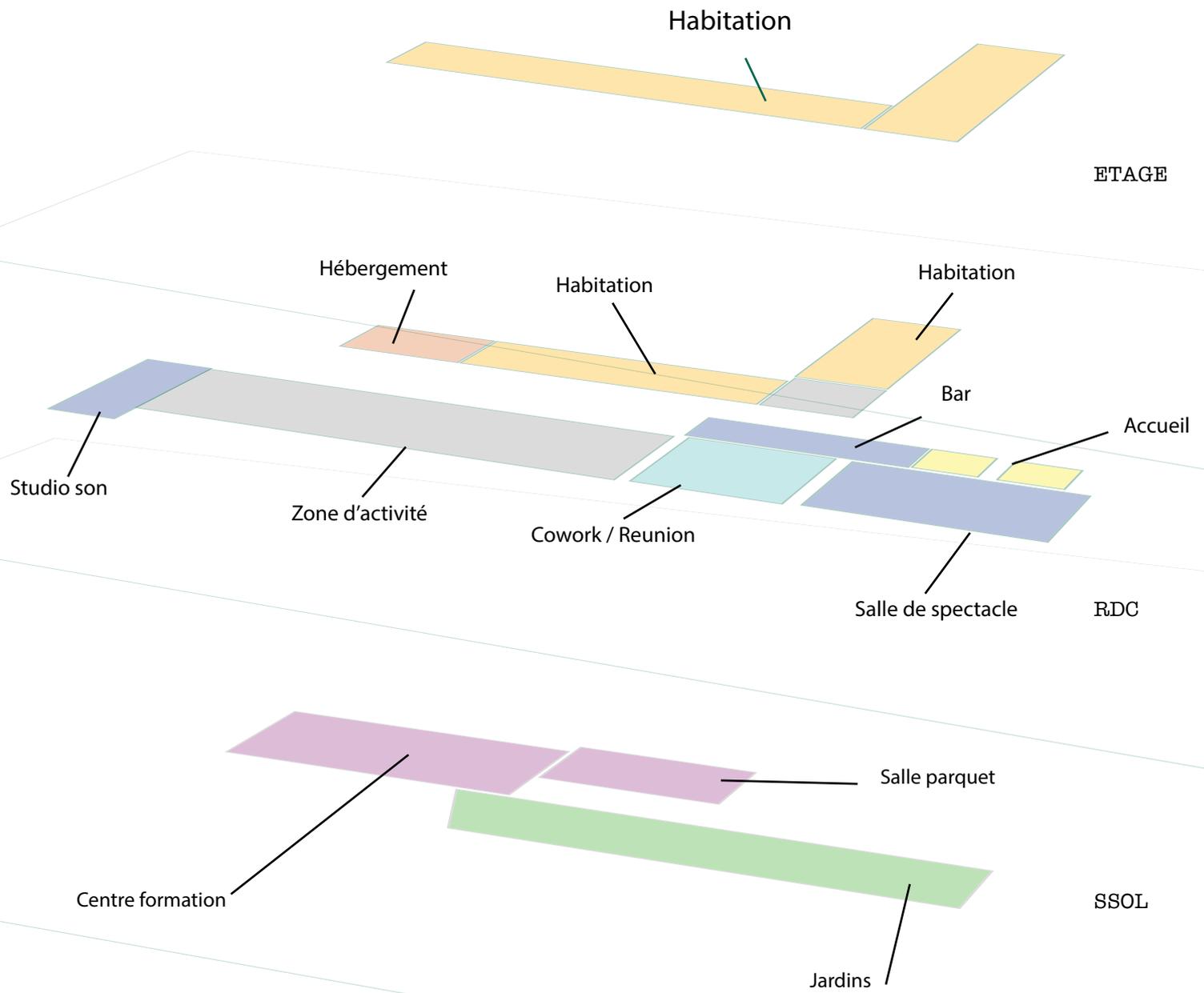
À noter : une partie du bâtiment côté rivière appartient désormais à la Mairie de Chirols qui accueille au RDC un éco-musée et a signé avec une association locale une convention d'occupation d'un an afin de réaliser un diagnostic des deux étages supérieurs.

Le reste du bâtiment, la partie que nous envisageons d'acquérir, représente 5000m<sup>2</sup> utiles sur plusieurs niveaux, sur un terrain de 7700m<sup>2</sup> dont 5000 m<sup>2</sup> d'espaces intérieurs. Situé sur un versant sud, le bâtiment est dans un état inégal. Il est laissé à l'abandon depuis 2006. Le propriétaire disposant cependant d'une trésorerie qui lui a permis de sauvegarder le bâtiment de la ruine.



# QUOI

## LE ZAFFAIRE ...



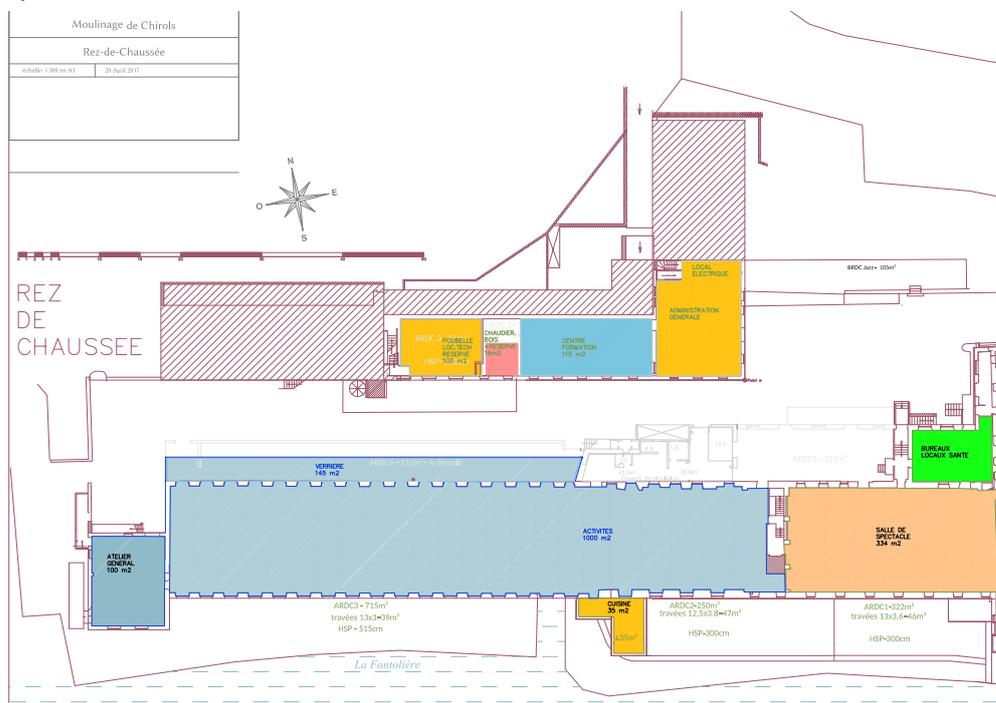
# QUOI

## UNE RÉHABILITATION ÉCOLOGIQUE ET AUTO-CONSTRUITE

Le projet de rachat et de réhabilitation du Moulinage de Chirols est un projet mixte, associant habitat et espaces d'activités dans une dynamique de construction écologique et d'économie solidaire.

La rénovation des bâtiments sera réalisée par les habitants eux-mêmes, sous la tutelle de professionnels et d'artisans locaux impliqués dans le projet. Le projet est mené en partie par un collectif d'architectes spécialistes en architecture écologique et participative. La réhabilitation vise à utiliser des matériaux écologiques et locaux (isolation paille, utilisation de bois local issu de coupes respectueuses des forêts, phytoépuration, production d'énergies mixtes).

Cette réhabilitation a vocation à avoir un maximum de retombées sur l'économie locale. Une étude d'impact économique sera faite afin d'envisager la meilleure manière d'établir des liens forts avec des entrepreneurs locaux et d'utiliser ce chantier important pour dynamiser leur entreprise (achat de machine en groupement, mise à disposition de locaux sur le lieu même...).



# QUOI

## UN HABITAT COLLECTIF

### HABITAT GROUPE

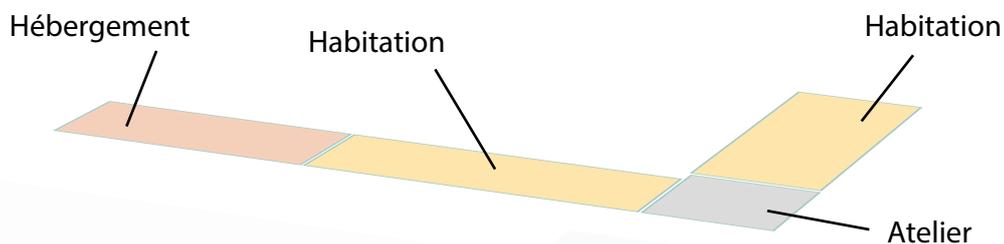
Notre choix s'est porté sur la rénovation écologique (isolation paille, phytoépuration, production d'énergies mixtes) dans le cadre d'un habitat groupé. Le regroupement d'habitants limite l'étalement urbain et présente de nombreux avantages en terme d'efficacité énergétique et de mise en commun des ressources. À ce titre le projet du Moulinage se pense comme un éco-hameau. Nos projections anticipent une occupation par une trentaine d'habitants.

### HABITAT PARTAGÉ : MUTUALISATION DES ESPACES

Certains espaces seront dédiés à un usage collectif pour les habitants: un atelier partagé dédié à l'auto-construction avec mise en commun des outils, un entrepôt du matériel de construction (achat de matériaux groupé), un espace commun de laverie-buanderie, un espace de réunion et de vie commune (organisation de covoiturage / d'achat groupé...)

### HABITAT PERMANENT & HÉBERGEMENT TEMPORAIRE

Un bâtiment entier sera dédié à l'habitat (Bâtiment B). La majeure partie de celui-ci sera destiné à l'habitat permanent (1400m<sup>2</sup> + Communs), à répartir en plusieurs appartements de tailles diverses. Une autre partie sera destinée à l'hébergement temporaire. Pour les besoins des différentes activités (résidence d'artiste, formation en architecture et en arts du spectacle, accueil de groupes touristiques) 400m<sup>2</sup> seront rénovés à cette fin.



# QUOI

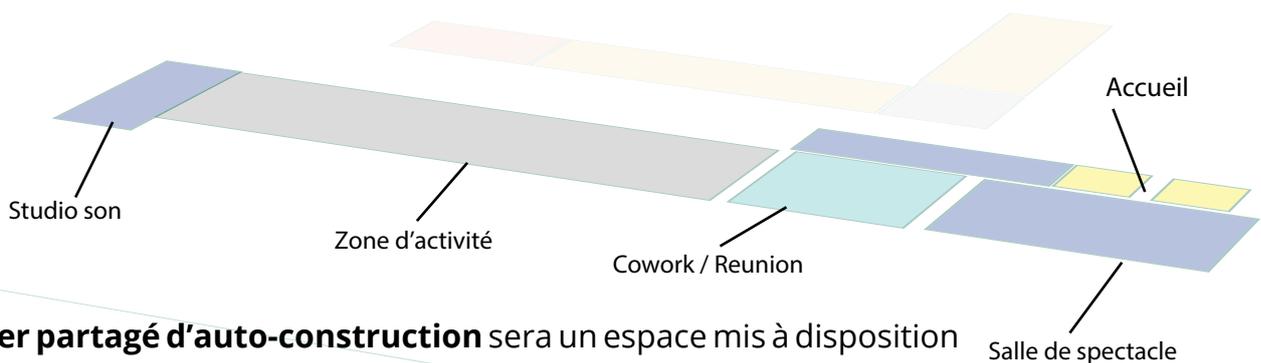
## DES ESPACES D'ACTIVITÉS

Le bâtiment A, situé le long de la rivière, sera dédiée à accueillir une ruche d'entreprises. Dans une optique d'économie solidaire, cette cohabitation de diverses activités est propice à mutualiser des espaces, des services (restauration, comptabilité, entretien...) et à la création d'emploi (groupement d'employeurs). Par ailleurs, cette concentration d'ateliers, d'outils et de savoir-faire vise à s'inscrire main dans la main avec les activités déjà existantes dans le village et à poursuivre son dynamisme social et économique.

Deux initiatives professionnelles sont à la source du projet. Le projet est né de la rencontre entre un groupe d'architectes et un groupe d'artistes du spectacle vivant séduits par les possibilités du lieu et la complémentarité de leurs projets respectifs.

Le centre de formation en architecture contribuera à la qualité architecturale et environnementale du lieu. Le lieu de création, de diffusion et de formation artistiques donnera une vitalité sociale au lieu. Ces deux pôles contribueront à l'attractivité et à l'ouverture du lieu par la venue de publics extérieurs.

## DES ESPACES MUTUALISÉS



**L'atelier partagé d'auto-construction** sera un espace mis à disposition pour les entreprises de la ruche : outillage, machinerie serviront aux ateliers pour les étudiants, pour les décors des spectacles et pour les habitants.

**La cantine** assurera les services en fonction des effectifs présents sur le site, en privilégiant les circuits courts issus d'une agriculture locale et respectueuse de l'environnement.

**Des bureaux** dédiés à la gestion du lieu dans son ensemble et aux différentes entreprises du lieu ainsi que des espaces de coworking seront situés à l'entrée du bâtiment.

# QUOI

## UN CENTRE DE FORMATION EN ARCHITECTURE ÉCOLOGIQUE ET PARTICIPATIVE

Dans la continuité du développement de l'association Quatorze, notre équipe souhaite développer un centre de formation à Chirols. Dans un contexte porteurs de valeurs alternatives fortes, l'ancien moulinage de Chirols nous a paru le lieu idéal pour ce projet longuement mûri. Nous avons pour ambition de développer localement un centre de formation articulé autour des techniques de construction durables et écologiques, de la méthodologie du projet participatif (montage et portage de projet, autogestion et consultation citoyenne)

Évidemment, un centre de formation rayonne plus loin qu'un village, et nous avons pour objectif de développer nos activités dans un rayon élargi. À cette échelle, il y a pour nous une résonance particulière dans le contexte d'une région porteuse d'une volonté forte de ré-appropriation des territoires. Destiné à répondre aux besoins des particuliers, des associations comme des collectivités, notre centre a pour ambition de devenir un lieu-ressource, une plate-forme mise en réseau avec les initiatives de même type dans la région, voire dans un rayon plus élargi.

Depuis 10 ans nous menons des formations en architecture dans les écoles nationales et à l'université. Cette pratique nous a donné l'opportunité de rencontrer les différents formateurs qui animeront nos ateliers.

L'association Quatorze est d'ores et déjà répertoriée officiellement comme organisme de formation.



Salle parquet

Centre formation

Jardins

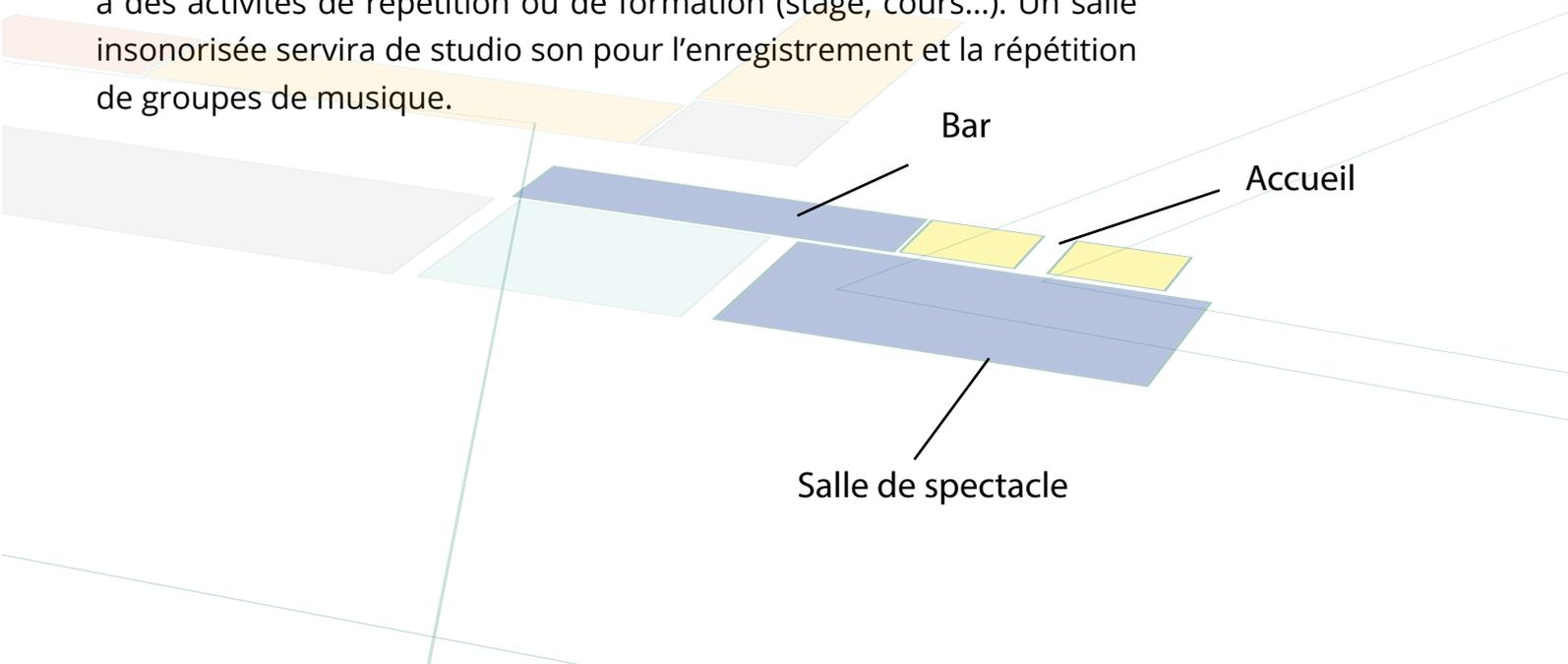
# QUOI

## UN ESPACE DE PRODUCTION ARTISTIQUE AUTOUR DU SPECTACLE VIVANT

L'Asso Sept, collectifs d'artistes et de compagnies du spectacle vivant, est implantée en Ardèche depuis 2007. Ayant pour but la création, la diffusion et la formation auprès du tout public, elle regroupe actuellement les activités de plusieurs compagnies et artistes professionnels.

Dans le cadre d'une économie collaborative et solidaire, l'Asso Sept désire développer un lieu de création et de diffusion partagé à Chirols en partenariat avec d'autres compagnies artistiques et structures culturelles locales, dont la compagnie d'arts de rue Théâtre de Caniveau, l'association FORMAT (développement de l'art chorégraphie en Ardèche, accueil de résidence, formation...). Elle souhaite également poursuivre le développement, la mise en oeuvre de projets participatifs mêlant tous types de public (professionnels, amateurs et/ou personnes en insertion sociale, en situation de handicap, seniors). Le projet du moulinage réveille au sein des membres de l'association l'envie de développer particulièrement l'axe art et handicap. L'association "L'Art d'en faire" qui développe le projet Handi-cirque serait alors partenaire de ce projet.

L'espace "salle de spectacle" est envisagé comme un plateau modulaire pouvant servir à des scénographies variées (arts de rue, cirque, danse contemporaine...) et ainsi se transformer en fonction des besoins techniques et artistiques des compagnies accueillies en résidence ou en diffusion. Une deuxième salle nommée "salle parquet" sera dédiée à des activités de répétition ou de formation (stage, cours...). Une salle insonorisée servira de studio son pour l'enregistrement et la répétition de groupes de musique.

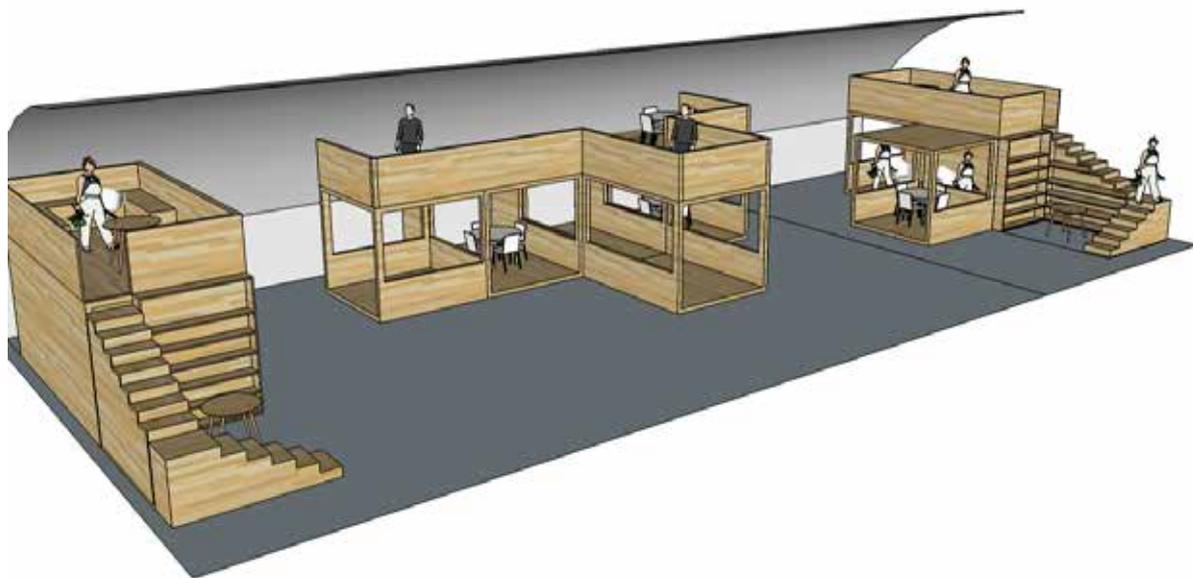


# QUOI

## UN ESPACE COWORKING

Dans la continuité de la création d'un lieu de vie et d'activités, nous proposerons sur le site un espace de travail collaboratif, regroupant des bureaux, des équipements informatiques, des salles de réunion, de séminaire, une cantine, des espaces détente et un jardin.

Cet espace «coworking» favorisera la mise en réseau de travailleurs, encourageant l'échange, l'ouverture et la coopération.



# QUOI

## D'AUTRES ACTIVITÉS PRESENTIÉS

Plusieurs associations et entreprises, ayant besoin d'espaces pour leurs activités, se sont déjà manifestées comme étant intéressées par le projet :

- **Le pharmacien Gregory Unrein** ouvre une herboristerie à Nice (06) et nous a fait part de son besoin d'un espace de 100m<sup>2</sup> pour un atelier de transformation de plantes médicinales. Il est en lien avec l'association chiroloaine "Simples et Sauvages".
- **Renaud Bosquaux**, membre du collectif pour la partie habitat, veut installer son cabinet de kinésiologie dans la partie activités du moulinage. D'autres thérapeutes et personnes travaillant autour du soin sont intéressées. L'idée de créer une maison de santé est à l'étude.
- **Le sculpteur David Degreef-Mounier** envisage de déplacer son atelier du centre de Londres dans notre futur lieu à Chirols.

Par ailleurs, nous avons organisé en mars 2017 une réunion d'information auprès d'artisans potentiellement intéressés pour s'installer dans le moulinage :

**Pierre Baillet**, Electricien

**Joël Fargier**, Plombier / Ferronnier

**Julien Desrumaux**, Maraichage et transformation

**Bertrand Duret**, Brasseur

**Sylvain Ristori**, Sculpteur

**Frédéric Scellier**, Scieur, constructeur bois

**Clémence Delahaye**, Ferme Auberge / Atelier de transformation

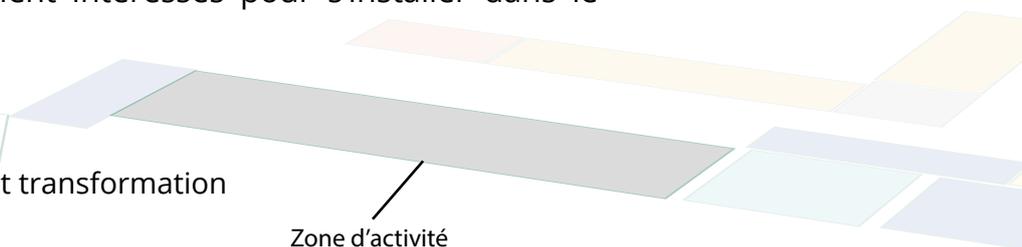
**Laurent Marcq**, Coordinateur des Métiers d'Arts

**Franklin et Geneviève**, Retraités plasticien

**Cédric Piriou**, Charpentier

**Monique Poullain**, Menuisier

**Jean Vialle**, Menuisier



Zone d'activité

Beaucoup se sont montrés particulièrement intéressés. Nous avons pris note de leurs contraintes, et nous leur proposons une nouvelle rencontre le 18 juin prochain, pour leur présenter notre nouveau montage financier et juridique prévisionnel.

Nous sommes également régulièrement en contact avec Jean, le menuisier installé sur le moulinage via un bail précaire, qui est partant pour rejoindre le collectif dès que nous nous installerons sur place.

Tous ces artisans seront évidemment les premiers prestataires qui seront consultés dans le cadre de la rénovation des bâtiments.

# QUOI

## L'ACCUEIL PUBLIC

Le lieu devra donc être habilité à recevoir du public. Quelques questions essentielles restent en suspens. Nous sommes en lien avec la commune pour y répondre.

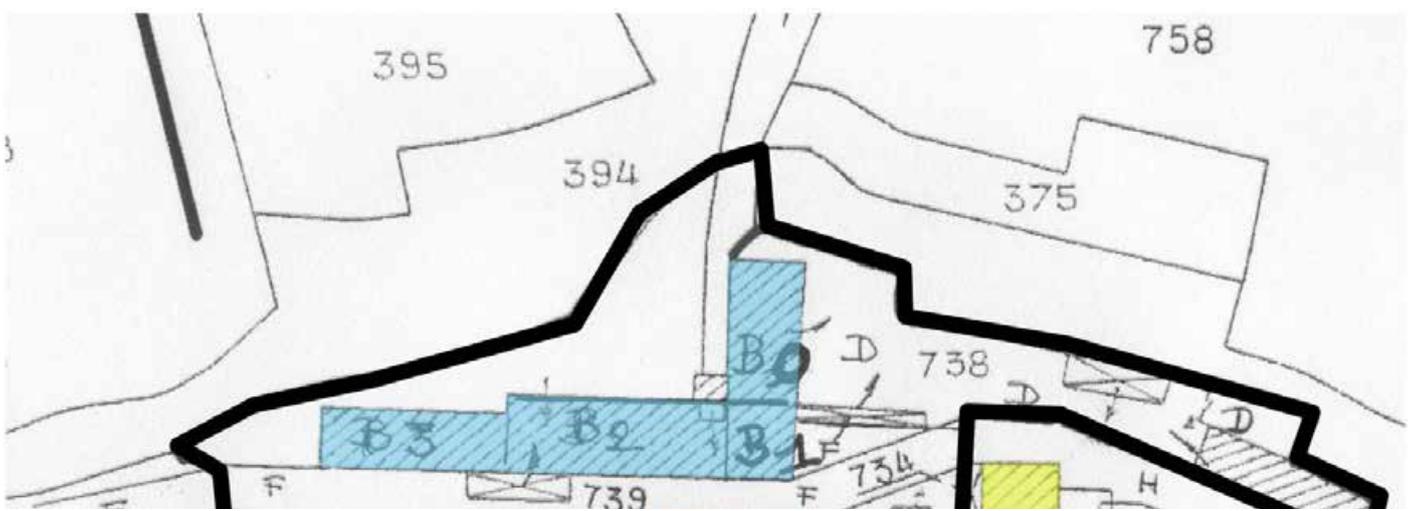
### Epuration des eaux usées

Si une solution de raccordement au réseau collectif n'est pas trouvée avec la Mairie, il nous semble aujourd'hui que la micro-station d'épuration soit la meilleure approche. Dimensionnée pour 100 équivalent habitants, il s'agit au final de deux cuves de 2m diamètre de respectivement 5m et 3m de long que nous n'aurons pas de mal à intégrer au bâti existant. Projet à valider avec le SPANC local.

### Parking & Accessibilité Pompiers

Les espaces extérieurs sur l'emprise du terrain sont limités. La rue intérieure et la courette au fond ne permettent pas de satisfaire les exigences Incendie. Nous avons pris rendez-vous avec le SDIS de Vals les Bains pour faire un diagnostic (RDV SDIS 30 Oct 15.00).

Le terrain ne permet pas de mettre plus d'une vingtaine de places de parking ( + 4 places handicapés ) soit environ la moitié des besoins du bâtiment. Il faudrait pouvoir étudier la possibilité d'un parking ailleurs. Ces deux questions sont cruciales en pensant à l'accueil public qui demande une infrastructure adaptée sur certains pics de fréquentation (diffusion de spectacles, organisation d'un festival).



# QUI

## DES HABITANTS

Une vingtaine de particuliers ayant pour but d'habiter et de travailler sur le lieu sont actuellement déjà prêts à s'investir dans l'achat et la rénovation du lieu :

**Antoine Demarest**, Architecte - habite actuellement à GRASSE

**Sylvain Gauffier**, Architecte paysagiste - habite actuellement à PARIS

**Guy Zollkau**, Comédien-musicien - habite actuellement à SAINT ANDEOL DE VALS

**Juliette Zollkau Roussille**, Chanteuse-comédienne - habite actuellement à SAINT ANDEOL DE VALS

**Loraine Machado**, Chargée de production / régisseur pour le spectacle vivant - habite actuellement à LYON

**Julien Granjoux**, Chargé de production et de formation- habite actuellement à LUSSAS

**Christelle Werner**, Employée polyvalente au Fournil les Co'pains - habite actuellement à AUBENAS

**Margaux Herbecque**, Employée de fonction publique - habite actuellement à PARIS

**David Degreef-Mounier**, Menuiserie artistique - habite actuellement à LONDRES

**Anna Cooper**, Coordinatrice ONG - habite actuellement à MARSEILLE

**Jean-Philippe Dion**, Ouvrier de chantier et Musicien - habite actuellement à MARSEILLE

**Juliet Coren-Tissot**, Comédienne-Clown-Musicienne - habite actuellement à MONTREUIL

**Marie Lamontre** - habite actuellement à LA SOUCHE

**Svenn Quinon** - Technicien spectacle vivant - habite actuellement à LA SOUCHE

**Valentina Barriga**, Photographe / Vidéaste - habite actuellement à LUSSAS

**Renaud Bosquaux**, Kinésiologue - habite actuellement à LABÉGUDE

**Anne-Laure Gueudret**, danseuse- chorégraphe - habite actuellement à AUBENAS

**Lucas Taulou**, Ingénieur - habite actuellement à AUBENAS

**Brieuc Mével**, Chargé de mission environnement - habite actuellement à LUSSAS

**Nina Hubinet**, Journaliste - habite actuellement à MARSEILLE

**Nicolas Bole**, Documentariste et journaliste - habite actuellement à MARSEILLE

# QUI

## L'ASSOCIATION QUATORZE

Créée en 2007, Quatorze a pour ambition de promouvoir, expérimenter et transmettre une approche de l'architecture sociale et solidaire et une approche de la ville agile et résiliente.

L'association mène des projets de conception et construction qui allient les trois piliers du développement durable : le social, l'environnement et l'économie.

Quatorze salarie aujourd'hui 5 personnes, dégage un chiffre d'affaire de 250 000 € et mène des formations dans les ENS d'Architecture et les Universités. Quatorze travaille main dans la main avec les pouvoirs publics et a reçu le soutien de nombreux organismes: L'union Européenne, les mairies de Paris et de Montreuil, la fondation Abbé Pierre, la Fondation Vinci, L'Institut de France, par exemple.

[www.quatorze.cc](http://www.quatorze.cc)



# QUI

## L'ASSO SEPT

Depuis 2007, l'Asso Sept est implantée en Ardèche.

Elle crée et diffuse ses spectacles sur tout le territoire national dans plusieurs domaines : arts de rue, musique, chanson, théâtre, arts clownesques tout en développant une implantation locale forte (partenariat avec de nombreuses structures du territoire notamment pour la création de spectacles et la réalisation d'actions culturelles: La Ville d'Aubenas, la SMAC 07, le CNAR Quelques p'Arts, le centre Hospitalier et la Maison d'Arrêt de Privas et avec le soutien de la Région et du Département).

L'Asso Sept regroupe les artistes et compagnies professionnelles Cie Théâtre de Caniveau, Juliette Z. et Béryl B., le chœur amateur Les Filles du Ramdam, et collabore sur de nombreux projets mêlant artistes professionnels et amateurs (Le Bournot Sénior Académy / L'Antichorale avec la SMAC 07 / Comédie musicale avec l'Hôpital de jour d'Aubenas).

L'association salarie actuellement une personne de manière permanente et une vingtaine d'intermittents du spectacle. Elle dégage un chiffre d'affaire annuel d'environ 100 000€.

# QUI

## UN LIEN ETROIT AVEC LES PARTENAIRES DU TERRITOIRE

Nous tissons actuellement différents liens avec des partenaires institutionnels ou privés pour qu'ils s'impliquent ou nous soutiennent dans le projet.

### LES ACTEURS PUBLICS

**La Mairie de Chirols** avec qui nous travaillons depuis le début en étroite collaboration

**La Communauté de communes Ardèche des Sources et Volcans** qui compte nous soutenir en participant en partie au financement du rachat du Moulinage

**Le PNR des Monts d'Ardèche** qui est notre interlocuteur privilégié dans notre demande de subvention Leader

**EPORA** (Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes), qui sera notre intermédiaire, après conventionnement avec la Mairie, pour le rachat du Moulinage

**La Région Auvergne Rhône-Alpes** : nous avons aussi rencontré des chargés de mission de la Direction de l'Environnement et de l'Energie qui sont prêts à nous accompagner sur les aspects écologiques du projet.

### LES ASSOCIATIONS ET ENTREPRISES LOCALES

L'association Simples et Sauvages

La SCOP Fournil des Co'Pains

L'Ecomusée du Moulinage

Le Collectif des Faïsses

L'association FORMAT

L'association l'Art d'en Faire

La Maison de la Vallée de St Pierre de Colombier

### LES FUTURS USAGERS DU LIEU

Nous commençons petit à petit à communiquer sur le projet afin de fédérer des personnes qui, séduites par notre initiative, seraient prêtes à nous aider dans la création, la réhabilitation puis le fonctionnement du lieu.

### DES PARTENAIRES FINANCIERS

**Fondation de France** : nous venons d'obtenir une subvention de 10400 € pour nous permettre de faire les études préalables à la mise en place de notre projet (diagnostics écologiques, expertise juridique et financière, étude d'impact économique...)

**L'Europe, avec le financement Leader** : Nous allons déposer un dossier en vue de solliciter la subvention Leader, à hauteur de 125 000 € pour nous permettre de financer une partie des études et de l'acquisition et la réhabilitation des bâtiments.

**Opération de Crowdfunding** : Nous lancerons un financement par crowdfunding afin d'inciter de futurs usagers du lieu à pré-acheter des séjours (formation en architecture, en arts du spectacles, coworking, places de spectacles...).

**Autres subventions, fondations et mécénats** : nous sommes en train de faire une veille pour voir quels autres financements nous pourrions solliciter (Fondation RTE, Fondation Macif, Créavenir, Crédit Coopératif, etc...).

**Prêts solidaires** : nous solliciterons des prêts solidaires auprès de notre entourage et toute personnes susceptible de soutenir notre projet (via des plateformes comme Hello-Merci, des associations d'épargne citoyenne types CIGALES...)

# COMMENT

## CHANTIER-ECOLE ET AUTO-CONSTRUCTION

Depuis plusieurs années, l'association Quatorze mène des projets de construction participative associant les futurs usagers aux collectivités, écoles, professionnels de la construction et étudiants.

Un architecte et un paysagiste de l'association travaillent depuis plusieurs mois à ce projet de réhabilitation en auto-construction partielle. Pour faire simple, il s'agit de laisser la partie de travaux "lourds" à des professionnels (toiture, assainissement, menuiseries extérieures) et d'assurer, dans le cadre d'un chantier-école, la rénovation des intérieurs. Etant donné que nous travaillons avec un bâtiment ancien et des moyens limités, nous visons un cadre de vie agréable et une empreinte écologique minimum.

Sans imaginer réaliser un bâtiment "passif", nos premières études thermiques montrent qu'il est sûrement envisageable d'atteindre la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation). Cependant nous espérons pouvoir profiter des différentes aides à la rénovation pour améliorer l'impact de ce lieu de vie, au moins sur deux points : production d'énergie de chauffage (solaire thermique) et production d'électricité (solaire photovoltaïque).

À noter : l'association Quatorze est assurée pour la conduite de chantiers participatifs auprès de la MAIF.

# COMMENT

## FORMES JURIDIQUES

### UN MODE DE GOUVERNANCE DÉMOCRATIQUE ET PARTICIPATIF

Nous sommes aujourd'hui structurés en association ayant une direction collégiale. Le principe de base est une organisation démocratique et horizontale. Actuellement nous nous réunissons en plénière mensuelle. Nous avons créé des commissions de réflexion et/ou d'action (écologie, montage juridique, finances, gouvernance, mutualisation des espaces, communication, ...). Notre mode de prise de décision est fondé sur le consentement.

A terme, nous envisageons une gouvernance fonctionnant avec plusieurs collèges afin d'associer les différentes parties prenantes au projet (pouvoirs publics, usagers, habitants et investisseurs). Nous recherchons une/des formes juridiques qui nous permette de fonctionner sur un mode coopératif : 1 personne = 1 voix dans les prises de décisions, et d'intégrer les collectivités territoriales et le public (les futurs usagers du lieu, les voisins chirolois, les associations locales).

### MONTAGE JURIDIQUE

Aujourd'hui, le montage administratif et juridique est toujours à l'étude. Nous avons reçu une aide de la FONDATION de FRANCE pour financer un accompagnement du projet par des experts juridiques et comptables.

Cependant, des pistes sérieuses commencent déjà à se dessiner.

Il s'agit de trouver la structure / le montage, le plus à même de répondre au projet suivant :

- Gérer un bien foncier à rénover destiné à accueillir des habitants, des activités professionnelles et des visiteurs (formation, résidences artistiques, co-working & accueil touristique).
- Gérer la vie économique d'un lieu qui va créer de la valeur, engendrer des charges et, dans un même temps, mettre à disposition de ses utilisateurs des "biens communs" à pérenniser et à développer.

Nous envisageons à ce jour un scénario juridique en plusieurs étapes en fonction des avancées du projet : rachat, réhabilitation puis gestion foncière. Il nous semble pertinent de viser à terme une combinaison entre deux structures complémentaires mais indépendantes, l'une gérant le foncier des espaces d'habitat, l'autre les espaces d'activités. Les deux structures juridiques les plus appropriées semblent être la Coopérative d'Habitants (Loi Alur 2014) et la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (Scic).



# COMMENT

## LA COOPÉRATIVE D'HABITANTS : SOCIALE ET SOLIDAIRE

*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)

Les coopératives d'habitants se basent sur trois valeurs fondamentales : la démocratie, la propriété collective et la déconnexion du marché.

Elles reposent sur les principes d'égalité, de transparence dans la gestion et de participation de chacun aux décisions. La démocratie s'y applique selon le principe « une personne = une voix ». Le système de gestion de la coopérative et les valeurs qui lui sont liées favorisent l'intégration de tous les habitants dans la vie de l'immeuble.

Comme dans toute coopérative, les membres ont une double qualité. D'une part, en tant qu'associés coopérateurs ils sont impliqués directement dans la gestion de la structure dont ils détiennent des parts sociales. Les coopérateurs présents à l'origine du projet définissent ensemble les caractéristiques de leurs logements et des espaces qu'ils souhaitent partager (par exemple espaces extérieurs, balcons, buanderie, chambres d'amis, etc.). Ils établissent les statuts de la coopérative et déterminent de cette manière son fonctionnement interne. D'autre part, les membres d'une coopérative d'habitants sont aussi les bénéficiaires des services offerts par la coopérative. Ils 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. Chaque mois, le locataire-coopérateur verse une redevance à la coopérative. Celle-ci est composée de parts acquises (dans le cas le plus courant, si le coopérateur n'a pas entièrement libéré sa part) ainsi que de la part concernant les charges de l'immeuble. Le coopérateur acquiert donc chaque mois davantage de parts associatives qu'il récupérera en quittant la coopérative.

En tant que propriétaire, la coopérative finance, par l'emprunt, le projet de construction / réhabilitation de l'ensemble des logements et espaces communs et perçoit les redevances mensuelles des coopérateurs lui permettant de s'acquitter de ses charges. La coopérative est une société sans but lucratif, elle propose à ses coopérateurs des logements dont les loyers reflètent le coût réel d'exploitation de l'immeuble dans lequel ils vivent, à ce titre elle lutte contre la spéculation immobilière.

Au sein du groupe d'habitants actuellement constitués, certains futurs coopérateurs ont des apports financiers importants et des revenus suffisamment stables pour garantir l'emprunt du groupe. D'autres personnes du groupe sont dans des situations qui les rendent éligibles au logement social. Par le versement de leur loyer mensuel, ils remboursent à la coopérative leur part d'emprunt auprès des banques et des coopérateurs prêteurs, correspondant au logement qu'ils occupent. La Coopérative d'Habitants est donc une forme juridique qui nous permet de jouer en interne le rôle de « bailleur social » par des prêts à la structure et par la garantie financière des associés solvables.

## LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF (SCIC)

La SCIC, créée par la loi 2001-624 du 17 juillet 2001, est une société commerciale coopérative d'intérêt collectif, associant autour d'un projet économique commun des acteurs multiples : des salariés, des bénéficiaires, et toute personne physique ou morale liée à ce projet. Elle a la spécificité de pouvoir associer des personnes privées et des collectivités publiques.

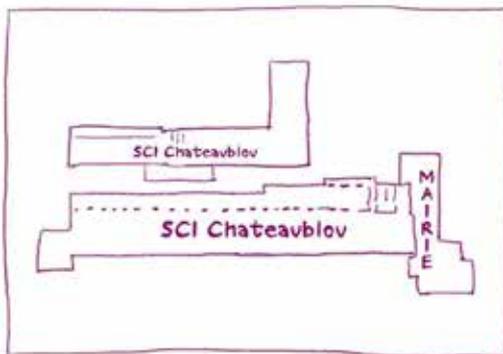
Dans notre projet, la SCIC est envisagée pour gérer le foncier des espaces d'activités. Chaque acteur y trouverait une place dans la gouvernance sous formes de collèges décisionnaires : les entreprises et associations usagères des lieux, les collectivités publiques impliquées dans le projet (une partie du bâtiment est actuellement propriété de la mairie et la Communauté de communes Ardèche Sources et Volcans souhaite participer au financement en soutien aux activités économiques du territoire), les usagers (voisins, habitants de la coopérative, bénévoles...).

# COMMENT

## SCÉNARIO JURIDIQUE ENVISAGÉ

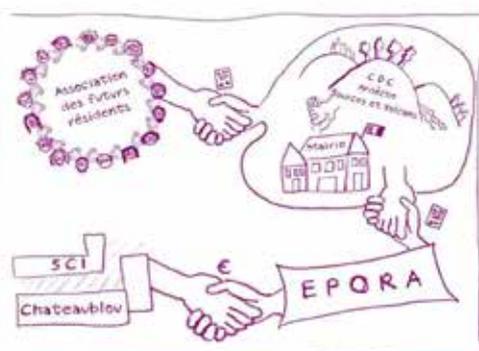
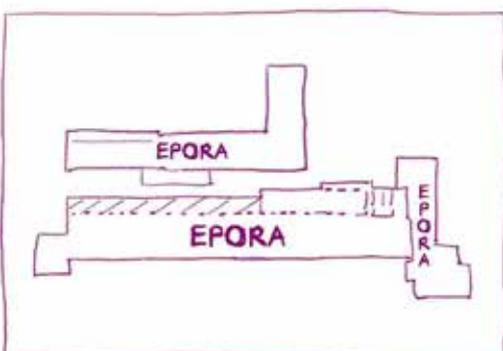
### Etape 0:

Visite du moulinage  
Rencontre avec Mr. Plantevin  
-----  
Rencontre avec la Mairie et la CDC  
Ardèche Sources et Volcans  
-----  
Création d'une association loi 1901  
regroupant les futurs résidents  
de l'ancien moulinage de CHIROLS



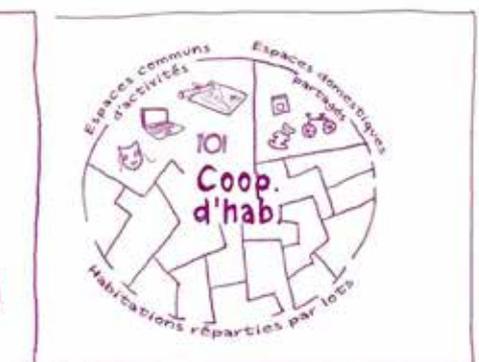
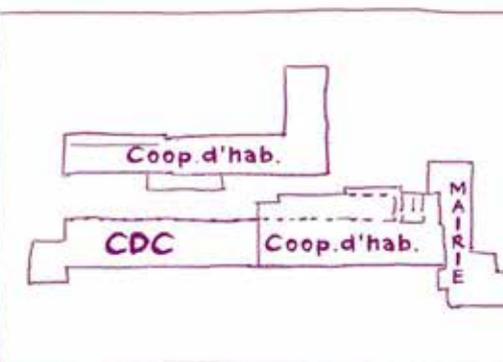
### Etape 1:

Etude de veille foncière par EPORA  
-----  
Contrat Mairie - Association : garantie  
de rachat par les futurs habitants  
-----  
Mandat par la CDC  
et la Mairie à EPORA  
-----  
Achat par EPORA à la SCI  
Chateaublov



### Etape 2

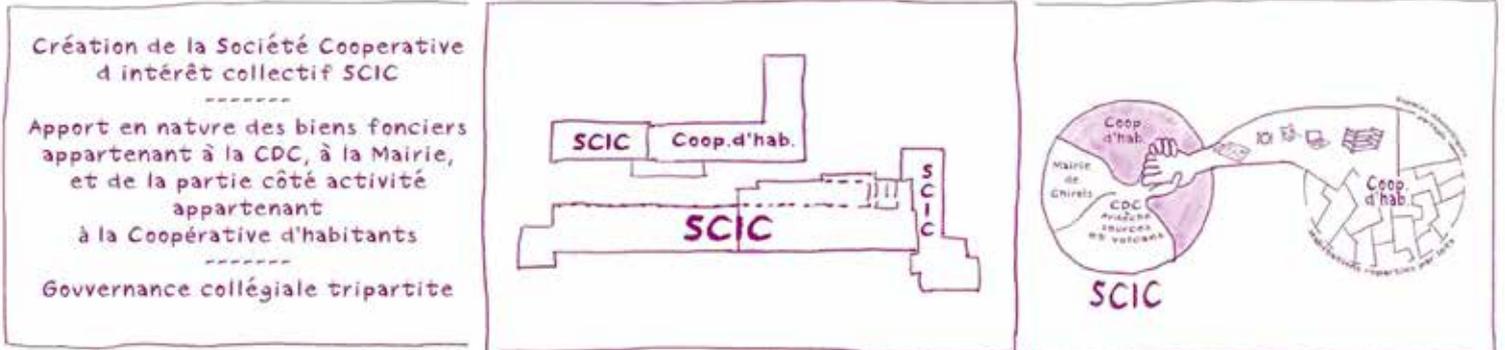
Création de la Coopérative d'habitants  
(Coop. d'hab)  
et répartition des espaces en lots  
-----  
Rachat à EPORA  
- par la CDC  
d'une partie des espaces d'activité  
- par la Mairie  
de l'ancienne maison de maître  
- par la Coop. d'hab.  
de la partie habitation  
et de l'autre partie des espaces d'activité



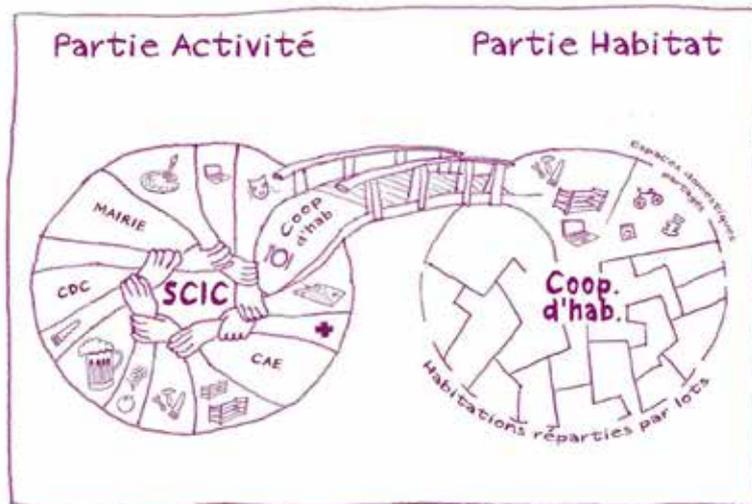
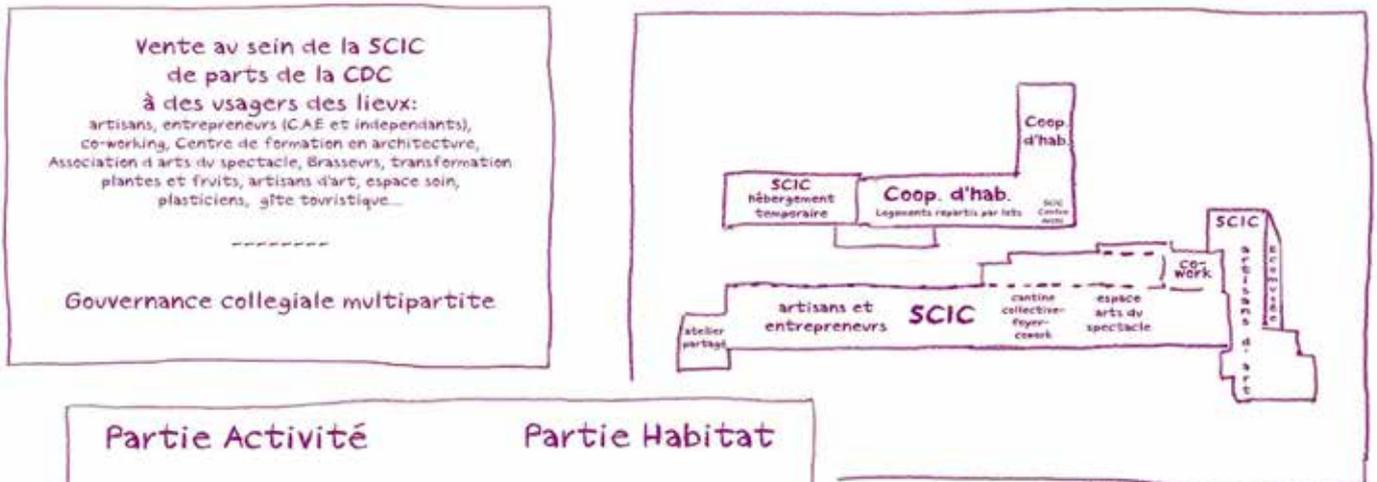
# COMMENT

## SCÉNARIO JURIDIQUE ENVISAGÉ

### Etape 3



### Etape 4



# COMMENT

## MONTAGE FINANCIER

Nous avons élaboré un budget prévisionnel du projet avec plusieurs options de financement. Un budget des charges de fonctionnement est en cours d'élaboration. Nous commençons à prendre contact avec des banques afin de trouver le partenaire le plus adéquat. Grâce à l'aide financière de la Fondation de France, nous allons pouvoir embaucher un salarié pour la recherche de subventions, mécennat, crowdfunding... Antoine Demarest a par ailleurs, avec l'aide de collègues architectes de Quatorze, établi dans le détail le coût des matériaux nécessaires à la réhabilitation de l'ensemble des bâtiments dont voici un tableau récapitulatif.

Investissement Prévisionnel H.T	862 900 €
Investissement Prévisionnel TTC 20%	1 035 480 €
<i>Note : TVA à 5,5 et 10% Applicable sur une partie des travaux</i>	
<b>Description</b>	
Achat du bâtiment (dont notaire)	H.T. ? €
<b>Administratif</b>	
Architecte Dépot Permis de Démolir	3 300 €
Taxes foncières années 1 & 2	28 000 €
Assurance Année 1 & 2	4 400 €
Contrat aidé Subventions	8 800 €
<b>Voirie Réseau Distribution</b>	
Assainissement Station micro 100eHab.	55 000 €
Raccordements Réseaux	16 500 €
Création route d'accès haute	
<b>Chantier</b>	
Machine & équipement sécurité du chantier	23 200 €
Réfection toiture bâtiment montagne	44 000 €
Menuiserie Exterieures	189 200 €
Démolitions	11 000 €
Matériaux Rénovation Espaces d'activité	154 000 €
Matériaux Rénovation Espaces d'habitation	325 500 €
<b>Valorisation 8250 jour.homme de travail (base 250€/jour/ouvrier)</b>	
2 062 500 €	
<i>Chaque m2 acquis est assorti de 3 jour de travail de rénovation Il sera possible d'investir dans des m2 sans travail de rénovation avec une majoration de 750€/m2 L'excédent de trésorerie permettra de financer un accès à la propriété par le travail.</i>	

# QUAND

## PLANNING PREVISIONNEL

Date (mois, année)	Durée (en mois)	Actions
Octobre 2015	18 mois	<ul style="list-style-type: none"><li>- Conception du projet</li><li>- Création du groupe de futurs habitants</li><li>- Rencontres avec la Mairie / la Communauté de Communes / le Département / la Région / EPORA</li><li>- Réunions publiques à Chirols, à Aubenas</li><li>- Prises de contacts avec artisans, entrepreneurs et associations locales</li></ul>
Avril 2017	4 mois	<ul style="list-style-type: none"><li>- Diagnostic juridique et financier phase 1</li><li>- Groupes de travail (écologie, montage juridique, espaces partagés, finances, communication...)</li><li>- Rédaction et signature du contrat d'engagement tripartite entre la Communauté de communes, la Mairie et notre association pour le rachat à EPORA</li><li>- Négociation entre EPORA et le propriétaire actuel des lieux</li><li>- Rencontre avec les artisans, montage du volet activités en lien avec la Communauté de communes</li><li>- Dépôt du dossier Leader via le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche: demande d'aide dans le cadre de l'appel à projet Urban'Innov de L'Europe.</li></ul>
Juillet 2017	4 mois	<ul style="list-style-type: none"><li>- Achat par EPORA du lieu, travaux de désamiantage.</li><li>- Embauche d'un salarié pour la coordination du projet et la recherche de subventions</li><li>- Diagnostic écologique et thermique</li><li>- Étude d'impact économique</li><li>- Diagnostic juridique et financier phase 2</li></ul>
Novembre 2017	4 mois	<ul style="list-style-type: none"><li>- Diagnostic juridique et financier phase 3: création des structures juridiques de gestion du foncier</li><li>- Rachat du lieu à EPORA</li><li>- Début des travaux de réhabilitation (création de l'atelier partagé en priorité)</li><li>- Installation de certains artisans dont l'espace de travail nécessite peu ou pas de travaux</li></ul>
Février 2018	3 ans	<ul style="list-style-type: none"><li>- Diagnostic juridique et financier phase 4 : création, structuration et/ou coordination des différentes structures de fonctionnement (habitat et activités : centre de formation en architecture, association d'art du spectacle)</li><li>- Réhabilitation de l'ensemble des espaces : habitats et activités. (Phasage et planning des travaux est actuellement en cours d'études)</li></ul>

# CONCLUSION

## C'EST POSSIBLE !

Après ces 18 mois de rencontres, de réunions et d'informations, nous sommes arrivés à la conclusion suivante : c'est possible !

Notre projet regroupe de nombreuses qualités : la réhabilitation d'un bâti faisant partie du patrimoine régional, un habitat éco-construit s'appuyant sur les ressources locales, un accès à un logement écologique et participatif pour une grande mixité sociale visant une importante économie d'énergie, des espaces d'activités dans une économie solidaire et mutualiste, un lieu tourné vers l'extérieur et voué à rayonner à grande échelle.

Confortés par la complémentarité de nos savoir-faire, nous sommes convaincus que ce projet ambitieux peut prendre forme et donner lieu à un espace dynamique ouvert et très innovant.

<https://moulinagedechirols.wordpress.com>

[moulinagedechirols@ntymail.com](mailto:moulinagedechirols@ntymail.com)

Antoine Demarest 06 32 09 07 55

Quatorze // [www.quatorze.cc](http://www.quatorze.cc)

Juliette et Guy Zollkau Roussille / Loraine Machado

[lassosept07@gmail.com](mailto:lassosept07@gmail.com)

04.75.88.09.79 / 07.82.31.05.47

<http://theatredecaneveau.net>