



# HICÉO

## Un Habitat Intergénérationnel, Coopératif, écologique et Ouvert dans l'agglomération de La Rochelle

Créer un cadre de vie solidaire, respectueux et bienveillant, favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, l'entraide, les échanges, le partage, la convivialité et l'ouverture d'esprit. Ses habitants veilleront à l'épanouissement, à l'indépendance et à l'intimité de chacun. Ce lieu tendra vers une autonomie énergétique et un moindre impact sur le vivant

Un Habitat Coopératif, c'est, à la fois, un habitat partagé, un habitat participatif, un habitat social, extrait de toute logique spéculative.

Ce projet de quinze à vingt logements est à dimension humaine afin que TOU-TE-S en comprennent et en maîtrisent les enjeux, les formes, les fonctionnements.

Nous avons choisi une propriété collective via une SAS à capital variable et une gestion des prises de décisions active via une Coopérative d'Habitants.

Nous implanterons notre projet en milieu urbain/péri-urbain.

En nous appuyant sur les expériences existantes, sur les expertises et accompagnements, nous contiendrons les études, débutées en juillet 2019, sur trente mois.

Trente autres mois seront ensuite consacrés à l'objet immobilier.

Ce délai garantit le maintien des motivations et des implications, une réponse aux besoins plus ou moins urgents de logement des membres, une maîtrise des coûts...

# Une SAS Coopérative d'Habitants

Une SAS (Société par Actions Simplifiées à Capital Variable) Coopérative est en cours de constitution. Le projet s'appuie provisoirement sur une Association de préfiguration.

Nous nous entourons, pour réussir dans cette aventure :

- ◆ de la Fédération Nationale de Coopératives d'Habitants, Habicoop, et son antenne régionale, At'Coop, au travers de formations et d'assistance juridique et financière
- ◆ d'une Banque locale spécialisée dans l'univers coopératif, pour nous conseiller et nous orienter dans le montage financier du projet
- ◆ d'un Expert Comptable, Gestelia, pour l'élaboration et la tenue de notre budget et de nos comptes
- ◆ d'une Assistante à Maîtrise d'Ouvrage, Emily BLIER PETERSON du Cabinet d'Études Trait d'Union, pour les études d'implantation, d'architecture et d'optimisation énergétique

Si le statut de SAS a été retenu, c'est pour son adéquation avec la constitution d'un capital propre variable.

Ce capital est levé auprès des Coopérateurs habitants ainsi qu'auprès d'Investisseurs privés et publics.

De surcroît, nous étudions toutes options susceptibles d'offrir une maîtrise des coûts d'investissement (subventions, prêts sociaux, etc).

La Coopérative a été choisie pour sa forme de gouvernance démocratique et inclusive. Charte et statuts régissent, philosophiquement et juridiquement, notre structure.



# Nos besoins

## Logements privés :

- 15 à 20 logements
- Surface moyenne des logements, 60 à 70 m<sup>2</sup>

## Usages partagés :

- Salle de vie
  - réunions
  - temps de vie informels
  - projections
  - repas
  - bibliothèque
- Cuisine
  - piano
  - congélateurs
  - point d'eau
- Buanderie
  - lave linges
  - repassage
- Bureau
- Atelier créatif
  - pratique artistique
  - formation et exposition
- Atelier technique
  - garage vélos
  - outils de jardin
  - établi et outillage
- Espace paysager
  - jardin potager collectif
  - espace privatif pour chaque logement
- Séjours courts
  - 4 chambre(s)
  - accès cuisine et salle de vie
- Logement solidaire
  - mise en œuvre en collaboration avec une association locale

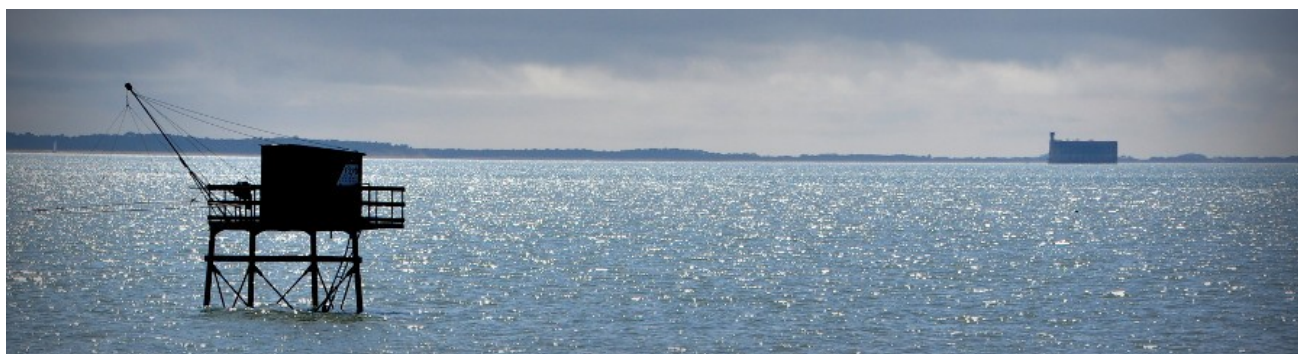
## Surfaces envisagées :

- 900 m<sup>2</sup> à 1200 m<sup>2</sup> de surfaces plancher
- 200 m<sup>2</sup> d'espaces partagés
- les extérieurs seront conditionnés par le cadre de l'implantation

## Souhaits :

- Construire selon des procédés à forte maîtrise énergétique
- Choisir des productions d'énergie éco-compatibles
- Privilégier des matériaux de construction locaux
- Travailler les expositions lumineuses et acoustiques
- Optimiser les circulations dans l'ensemble immobilier
- Distinguer l'espace collectif et les logements
- Utiliser les toits (terrasses, ...)
- Privilégier une zone à mobilité douce (accès vélo, mise en commun de véhicule propre, transports collectifs proches, etc.)
- S'intégrer dans la vie du quartier (activités, évènements de voisinage, ouverture du lieu, ...)

# Quelques chiffres



Objets	Montants	Commentaires
Acquisition	3 500 000 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriété ou terrain nu et construction</li> <li>• 1 200 m<sup>2</sup> habitables</li> <li>• 200 m<sup>2</sup> de communs</li> <li>• Objectif : 2 500 €/m<sup>2</sup></li> </ul>
Fonds propres (en cours de constitution)	700 000 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 658 000 € en capital propre et 42 000 € en titres externes sur la base d'une valeur nominale de 100 € par part sociale</li> </ul>
Chiffre d'affaire annuel (prévisionnel)	110 000 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitué des redevances pour droit d'usage des logements</li> <li>• Objectif : redevance plafonnée à 10 €/m<sup>2</sup></li> </ul>
Valorisation des fonds propres		<ul style="list-style-type: none"> <li>• IRL pour les parts sociales des Habitants</li> <li>• TMO pour les parts sociales des Investisseurs</li> </ul>

# Membres de l'Association

32 membres  
14 candidats Habitants



Coopérative HICÉO

66 rue Alfred Kastler  
17000 LA ROCHELLE



[contact@cooperativehiceo.fr](mailto:contact@cooperativehiceo.fr)

[www.cooperativehiceo.fr](http://www.cooperativehiceo.fr)