PROJET

ECOHABITER EN CONFLENT

SOMMAIRE

AMBITION DU PROJET……3

PREAMBULE ……4

PROJET SOCIAL ……10

DES ENJEUX ECONOMIQUES……15

DES FINANCEMENTS SOLIDAIRES……13

DES STRUCTURES JURIDIQUES garantes des intérêts collectifs ……20

REPONSES A QUELQUES QUESTIONS PRATIQUES ……31

Où nous trouver ?……39

CONCLUSION……40

PLANTES PHOTOGRAPHIEES SUR LE TERRAIN

Tulipe

Céphalantère
A feuille de sabre

Lilas

Fraisier des bois

AMBITION DU PROJET

Une nouvelle étape dans la transition écologique et sociale

- Créer un habitat écologique, économe et solidaire, en apportant des **éléments de réponses aux problématiques sociales et économiques de l'époque** (accession à la propriété, fossé générationnel, familles monoparentales, isolement, pressions foncière, bancaire et fiscale)
- Enrichir le territoire, participer au renouvellement des valeurs sociétales.

PREAMBULE

En France si les territoires sont différents, ils offrent tous, d'après François PLASSARD (ex-agent territorial chef de projet de l'habitat groupé de Verfeil sur Seye, Haute-Garonne), la même difficulté aux porteurs de projets : LE LOGEMENT.

En matière d'habitat, les Pyrénées-Orientales cumulent les freins, à la location comme à l'acquisition :

- En tant que région touristique, l'accent a été mis sur du *locatif d'été*, c'est-à-dire impropre à l'habitat permanent ; la **demande en secteur locatif** est particulièrement criante en Conflent, créant une sélection financière, sans pour autant offrir des conditions de vie dignes. Les nouvelles règlementations, plus exigeantes pour les propriétaires, ne feront que renforcer ces mécanismes. Appartements plus chers à la location, pour ceux qui offrent un bilan thermique satisfaisant, ou plus chers à l'usage : le lobby nucléaire a imposé le tout électrique, le fuel et le gaz sont en augmentation constante, et les propriétaires investissent peu dans les travaux d'isolation.

- En Conflent la ***pression foncière*** renchérit le coût des terrains, mais pas seulement à cause du tourisme et des migrations de population attirées par le soleil. Les terrains plats facilement mécanisables sont soustraits à l'agriculture dès que la possibilité de les classer en terrain constructible apparaît, ce qui diminue l'accès à l'installation pour les agriculteurs. Les agriculteurs partant en retraite sont plus soucieux d'améliorer leur pension que d'installer des jeunes ; et les enfants de ces agriculteurs, qui ne le sont pas eux-mêmes, connaissant le prix des terrains, font aussi monter la pression.

- Des ***conditions économiques locales*** peu réjouissantes : pas d'industrie, peu d'emplois, plutôt réservés aux natifs. Beaucoup de familles monoparentales, de retraités font partie de ces migrants attirés par le soleil et l'espoir d'une vie meilleure. Le parc locatif s'en trouve rétréci.

- Les ***conditions bancaires*** ne profitent qu'aux résidants aisés. Sur le plan national, les banques ont accordé en 2012 40 % des prêts qu'elles avaient

engagés en 2011. Obtenir un prêt pour construire ou rénover revient à s'endetter pour 25 ans, ce qui revient à verser à la banque des intérêts faramineux, et à multiplier par au moins 1,5 la valeur de la construction. Encore faut-il réunir les conditions : CDI, garanties décennales, études techniques onéreuses…surtout avec les nouvelles normes RT2012.

- Les ***normes*** censées promouvoir les économies d'énergie sont encadrées par Promotelec, ce qui bien sûr favorise encore une fois le choix électrique. Par exemple, dans un petit immeuble collectif le chauffage à bois est prohibé ; des dérogations peuvent être demandées, mais elles sont techniques et pénibles. Et seuls des poêles de fort rendement sont tolérés, ce qui est surdimensionné pour un petit appart bien isolé…. Des équipements toujours plus sophistiqués sont conseillés, voire obligatoires en logements locatifs, ce qui renforce la dépendance aux techniciens.

Dans ces conditions, être chez soi ici en Conflent relève de la fiction. Cela est réservé aux enfants de natifs locaux qui ont encore un peu de terre pouvant être constructible, sinon à une classe économique aisée, à des couples dont les deux travaillent, en contrat à durée indéterminée.

Heureusement, d'autres territoires apportent, depuis une trentaine d'années, des remises en question sur la façon d'envisager tant l'urbanisme que la façon d'habiter ensemble.

2 axes sous-tendus par l'idée d'une meilleure gestion économique et humaine se sont développés :

- le premier considère que **mutualiser** au maximum les équipements / les espaces /les abonnements voire les activités, en partageant un seul lieu et en l'aménageant dans ce but, procure non seulement des économies d'échelle, mais apporte aussi un meilleur environnement social et affectif, ainsi que des solutions à des situations nouvelles telles qu'en rencontrent les familles monoparentales, ou les personnes âgées.

- En second on ne peut plus **construire** et **consommer** n'importe comment et n'importe où, si l'on veut limiter les aberrations énergétiques et l'influence des prédateurs. Des éco-matériaux aux techniques de l'éco-construction ou de la rénovation écologique, l'offre des professionnels et leurs pratiques commencent à être assez structurées, diversifiées et évaluées pour le particulier qui veut en faire le choix. Cependant le choix écologique reste encore l'apanage de personnes relativement aisées, et identifier les professionnels de ce secteur est encore difficile.

L'IDEE EST DONC DE CONFRONTER CES APPORTS A LA REALITE DU BASSIN, ET DE LES METTRE EN APPLICATION DANS LE CONFLENT.

Il s'agit notamment de :

1° **Rendre le projet compatible avec les réalités économiques locales, pour y associer des personnes exclues de la possibilité d'être chez-soi.** Cela demande une vraie réappropriation de l'habitat, et de réfléchir à mettre en place :

- une vision économique du projet dans la construction comme dans le mode de vie, seul l'habitat écologique permet de réduire les charges.
- des financements qui ne soient pas basés seulement sur l'apport personnel ou bancaire,
- des structures juridiques qui préservent l'habitat de la spéculation, et qui assurent la pérennité du projet,
- des partenariats basés sur la coopération.

2° Inclure des objectifs **écologiques, sociaux et solidaires**, afin d'assurer une meilleure qualité de vie aux résidants, et dans le long terme une stabilité et un apport enrichissant à l'environnement local.

Cette feuille de route se traduit par une *charte* et un *cahier des charges* communs à tous les participants au projet d'éco-habitat partagé, générant l'*esquisse* suivante, et profilant le projet social :

CHARTE VERT CHEZ NOUS

1- **Construction écologique** : limitation de l'empreinte écologique; bonne performance énergétique ; réduction des nuisances électromagnétiques ; réduction de la technicité et renforcement de l'autonomie de mise en œuvre.

2- Le **droit au logement** est un droit humain fondamental : créer des conditions d'accessibilité qui permettent de choisir les locataires en fonction de leur compatibilité au projet, et non en fonction de leur porte-monnaie. Emprunter davantage à l'imagination qu'aux banques.

3- Créer les conditions nécessaires pour faire émerger des projets individuels et collectifs, à savoir : attitude de **voisinage bienveillant**, écoute des besoins de chacun ; solidarité.

CAHIER DES CHARGES

1- Installation à proximité de Prades, qui doit pouvoir être jointe en vélo ou à pied.

2- Choix d'un terrain offrant des possibilités agricoles ou les ayant à proximité

3- Construction plutôt que rénovation

4- Construction à budget limité, conception d'un mode de vie économe, recherche d'un « bâtir sain »

5- Ouverture du projet au voisinage et à des partenariats

6- Conception bioclimatique + énergies renouvelables

7- Auto-construction, garder la maîtrise de l'ouvrage

8- Chercher des alternatives aux banques, décourager la spéculation.

ESQUISSE

Les terrains se situent à Los Masos (2 km de Prades), compris entre la route départementale 24 et le chemin des Tartarouses.1000 m² sont constructibles, et 5000 non.

Il est projeté la construction d'un immeuble de 3 appartements (60,73 et 95 m²), d'un atelier de 50 m² et d'un atelier de 40 m², avec une buanderie en commun.

L'architecte a recherché la meilleure exposition pour l'accès de chaque appartement au soleil, la construction est en bottes de paille, structurées par une double charpente et enduites d'un mortier à base de chaux, une toiture végétalisée renforce le confort phonique. Puits canadien et thermique solaire réduiront les coûts de chauffage.

Une partie des travaux seront faits par les résidents eux-mêmes. Un des résidents étant formateur pro-paille, une possibilité est ouverte pour des stages pratiques en éco-construction, et des bénévoles viendront compléter les efforts entrepris.

Les 5000 m² de jardin sont à répartir entre activités de jardinage et de loisirs. Des usagers autres que résidents sont invités à se l'approprier pour y développer des activités compatibles avec celles des résidents.

Un système juridique associant SCI et association permettra de soustraire le projet aux variations de la spéculation. Des appels à investisseurs privés seront tentés pour éviter le recours aux banques.

LE PROJET SOCIAL

La porte est donc ouverte pour des coopérations, entre les habitants, leurs voisins et leurs partenaires, ainsi que pour des évolutions personnelles dynamisées.

Pour soi,

De meilleures conditions de vie peuvent engendrer un **redéploiement des facultés personnelles** en dormance. Etre protégé est l'un des premiers besoins fondamentaux, et permet d'accorder son attention à d'autres besoins, comme celui d'être apprécié, ou de se réaliser. Disposant d'une meilleure confiance en ses possibilités, la personne est amenée à aller plus loin, à tire davantage de ses possibilités latentes, à enrichir la société.

Les porteurs de projet n'ont pas forcément au départ toutes les compétences nécessaires. Ils les acquièrent en cours de projet, accédant à une **émancipation** proche des buts de l'éducation populaire. En même temps la confrontation aux réalités de la construction les ouvre aux enjeux des acteurs du territoire, à des confrontations et négociations nécessaires.

Entre habitants,

- Une **mixité des âges** est recherchée afin de développer des complémentarités, et d'équilibrer les besoins personnels (temps, énergie, solitude, échanges de savoir-faire, temps de fête). Dans la même optique, il est souhaitable d'associer des actifs et non-actifs professionnels, des personnes seules et des familles. De ce fait, 3 appartements de taille différente sont proposés : 1 T2, 1 T3, 1 T5, qui peuvent aussi évoluer, en 2 T3 et 1 T4, par le biais d'une chambre utilisable tantôt par un logement tantôt par l'autre, suivant l'évolution des familles.
- Pour faire en sorte que les complémentarités ne tournent pas en oppositions, et que la différence enrichisse au lieu de séparer, il convient de mettre en place des **outils : régulation, communication** non-violente, par ex., et de s'y former dès les premiers pas ensemble. Intégrer des professionnels de ces techniques comme partenaires associés permettrait une plus grande aisance[1].
- La **mutualisation** de biens et de services, le partage de lieux apportent des limitations à la jouissance personnelle et peut engendrer des frustrations. Nous sommes issus d'une

[1] www.**cnv**formations.fr, **reseau-mediation**.org, www.**communicationbienveillante**.eu, sociocratie, holocratie…

société individualiste, c'est pourquoi nous n'anticipons pas sur des choix plus exigeants comme la mise en commun d'un véhicule, et notre objectif est d'avancer en douceur. Evaluer ses besoins chroniques sera une question permanente ouverte, y répondre de manière collective sera un défi mais participera aussi au ciment relationnel.

- Cependant il convient de définir un socle de départ d'éléments à mutualiser, avec une réflexion ouverte sur une **mobilisation plus intense** en cas de coup dur, comme une perte de travail, une maladie ou la vieillesse. C'est en ce sens que la création d'un compte-épargne-temps est possible. La solidarité demande aussi de la créativité, mais aussi une réflexion préalable.
- La pratique en commun, le faire-ensemble, la réflexion, tout comme l'autonomie individuelle, sont des éléments indispensables à la réussite du projet.
- L'attention sera portée également aux **tâches quotidiennes** de manière à valoriser les apports féminins. Si la loi oblige à déclarer et rémunérer les travaux spécialisés, les temps de préparation de repas, de courses, de gestion, de communication, seront pris en compte pendant le chantier, soit de façon rémunérée, soit intégrés en compte-épargne-temps. L'entretien du terrain également. Ces temps sont comptés pour un demi-temps plein sur la durée du chantier.
- Nous n'avons pas, pour l'instant, défini de critères sélectifs comme la recherche de l'autonomie alimentaire, ou la pratique du végétarisme, ou la vie en communauté… Par contre il nous semble que la notion d'engagement est importante ainsi qu'une vision commune de l'usage des lieux ; cela demande à être défini, en évaluant les contraintes sur les trajectoires personnelles.

Voisinage :

L'ouverture aux proches voisins est programmée dans le même souci de gestion économe du lieu :

- Déceler les facteurs de mésentente, *repérer les besoins des voisins* et les respecter: non seulement quand nous vivrons sur le lieu, mais aussi dès l'achat du terrain, lors de la conception du projet, durant la construction.
- Initier des *collaborations*,
- Mettre à leur disposition les *équipements :* jardin, buanderie, outils, Internet, ateliers...

sont des facteurs de bonne intégration.

Une bonne communication du projet sur la commune et certaines collectivités doit permettre d'ouvrir des pistes de partenariats.

Domaines susceptibles de partenariats :

- Partenaires de *l'éco-construction* : information, avec le Parc Naturel Régional[2], avec les artisans, accueil de bénévoles avec l'asso. Wwoof-France ;
- *Système d'échange* local du Conflent : aide à la mise en place d'un système d'échange propre au lieu, d'un compte-épargne-temps, de chantiers associatifs. Echange de graines, mise à disposition matériels, compétences…

- *Economies d'énergie* : partenariat avec la SCIC Conflent-Energie en vue de pose de capteurs PV[3], Bois-Energie[4].
- *Habitat participatif* : échange d'informations, soutien logistique à des projets similaires, les réseaux d'habitat groupé, habitat participatif[2], habitat précaire.
- *Ecologie relationnelle* : mise en place d'outils relationnels, ouverture du lieu à des ateliers de mieux-vivre.
- *Agriculture* : promotion de l'agro-écologie et de la permaculture avec l'association Permaculture en Pays Catalan[5], avec Terres Vivantes, avec les praticiens locaux.
- *Transition* : promotion des idées et des outils mis en place par les réseaux de la Transition et acteurs culturels et économiques locaux. Réflexion sur la gestion de l'eau, des déchets, des déplacements.
- *Arts* : stimulation des créativités personnelles et collectives des résidants ; soutien aux créatifs existants[6] par l'ouverture du lieu en tant qu'objet artistique, et en tant que structure accueillante (dôme, land-art, « résidence » d'artistes…)

---

[2] http://relie-toits.org ; http://www.habitatparticipatif.net/ Fab-Lab, Asso RELIER, Toits de Choix, Habicoop…

[3] http://conflentenergie.free.fr/ Propose des projets collectifs d'installation d'énergie renouvelable.

[4] http://www.be66.fr/

[5] http://ptepc.blogspot.fr/

[6] http://www.assobrindair.fr/ ; association Toutautour (Molitg, 66500) ; atelier de l'Entonnoir à Prades…

Autres partenaires à rechercher:

- Particuliers *prêteurs* : leur ménager un accès prioritaire au lieu et à ses équipements. Comme le taux d'intérêt proposé est faible, offrir des avantages sur le lieu permet de récompenser leur effort financier.
- Autres associations, commune, écoles : collaborations, partenariats.
- Etudiants, thésards de l'Economie Sociale et Solidaire : le lieu comme *observatoire* des synergies et des interactions qui se développent dans le cadre d'un habitat écologique et participatif.
- Les réseaux locaux et nationaux comme *personnes-ressources*, comme observateurs, comme *démultiplicateurs* de la démarche : faire en sorte que l'expérience puisse profiter à d'autres, en structurant l'expérience acquise, en la croisant, en la transmettant.

- Un chantier SEL de rebouchage des tranchées (et des estomacs).

DES

ENJEUX

ECONOMIQUES

A la conception du projet

Recherche du terrain.

Eviter l'artificialisation des terres agricoles a été une priorité que nous avons souhaitée et pu réaliser. Notre choix s'est porté sur un terrain constructible déjà inclus en zone résidentielle. De plus, un terrain voisin non-constructible et en friche, permet aux habitants comme à d'autres usagers potentiels, de profiter des atouts du monde rural.

Le choix a été fait également de rester à proximité de Prades, afin d'anticiper la hausse du carburant. Les résidants veulent raisonner leurs déplacements, pratiquer le covoiturage et pouvoir se déplacer à vélo, voire acheter un véhicule commun.

Auto promotion

Il est clair que nous n'allons pas vers un projet préfabriqué, à savoir choisir un terrain et en confier l'aménagement entièrement aux professionnels. Réaliser le maximum des travaux nous-mêmes est déjà un gage d'économies financières, c'est pourquoi seules les parties soumises à garantie décennale (fondations, électricité), seront réalisées par des entreprises.

Le reste est à notre charge :

- Puits canadien réalisé à l'aide d'une mini pelle de location ;
- La réalisation des fondations ;
- Une petite grue sera achetée d'occasion et revendue à la fin du chantier, ce qui permettra de réduire la pénibilité et la prise de risques.
- Des matériaux peu onéreux : paille pour le remplissage des murs, bois locaux pour l'ossature, terre et plantes locales pour la toiture, et faciles à mettre en œuvre.
- Nous choisissons une ossature bois de type « GREB » plutôt que « poteaux poutres », ce qui évite le passage par l'atelier du charpentier.
- Embauche plutôt que recours aux entreprises (pas de TVA).
- Des bénévoles complèteront l'équipe et réduiront le coût de la main d'œuvre: personnes en formation professionnelle au BATIPOLE[7] de Limoux, et particuliers WWOOF-FRANCE ou de

[7] http://www.batipolelimouxin.com/index.php/formations/formations-qualifiantes/

l'association SEL DU CONFLENT (chantiers participatifs épisodiques). Ces particuliers, ce peut être nous-mêmes, en formation, ou bien d'autres futurs auto-constructeurs.

- L'assainissement imposait une station de relevage, mais nous avons pu nous en passer car nous disposions d'un autre réseau en contrebas du terrain. Grâce à une tranchée commune et des tranchées annexes, et en mutualisant le coût avec 4 voisins également soumis à la même obligation, nous avons divisé par 5 le prix du raccordement à l'assainissement.
- Il n'y a pas d'assurance garantissant la construction. Cette garantie, dite « dommage ouvrage », est demandée en l'absence de garantie décennale sur le bâtiment. Mais elle coûte très cher (10000€ par an pendant 10 ans) et il faut trouver la compagnie qui voudrait bien l'assurer.
- Comme le dit Patrick Baronnet dans *La Maison Autonome*, nous voulons « comprendre les choses techniques, enfin de pouvoir les installer et les réparer (nous)-mêmes, et ensuite être capable de transmettre (nos) connaissances ». Cela demande une attitude attentive et soucieuse, et permet une revalorisation du travail manuel. Ex. Faire ses piquets au lieu de les acheter, louer une pelle mécanique plutôt que les services d'une entreprise de terrassement. Cela demande aussi de la créativité, mais donne de la liberté.

Se réapproprier la construction de l'habitat est donc un gage d'économies… comme de responsabilité, et de construction personnelle !

Economies sur le long terme

La vie sur le lieu est elle-même un facteur d'économies financières. Ce que l'on ne dépense pas est un premier pas, mais l'aisance personnelle se révèle dans la reconnaissance d'apports qui ne sont pas forcément mesurables en monnaie.

La conception des logements elle-même est réfléchie pour induire des économies au long terme. L'ambition bioclimatique en effet permet de réduire les coûts de fonctionnement. Le choix a donc été fait d'un habitat offrant :

- Une exposition au *sud* pour permettre à chaque appartement de bénéficier des apports gratuits naturels ;
- Ce qui a nécessité de les grouper dans un même bâtiment, et permet une meilleure isolation ;
- Une *toiture végétalisée* et un puits *canadien* qui apporteront une climatisation naturelle, et des brise-soleil pour protéger de rayonnements trop forts l'été et l'automne ;
- La possibilité d'un chauffage complémentaire de type *poêle à bois*, même si la réglementation considère que nous sommes un petit collectif et que nous devrions ne recourir qu'à des énergies électriques, sauf chaudières parfaitement injustifiées dans le cas d'un habitat bioclimatique en région sud de France.

D'autres dispositions complètent la recherche d'économies :

- Les *loyers* seront établis sur une base modérée, (si loyer il y a). La structure n'ayant pas d'associés à rémunérer, seuls les emprunts sont à rembourser. Si tout est remboursé, restent seulement les charges communes (abonnements aux réseaux, charges foncières, provisions financières).
- La consommation *d'eau potable* est réduite : notamment par l'utilisation de toilettes à litière bio-maîtrisée[8], mais aussi par le couplage de la citerne d'eau du canal avec la buanderie.
- On peut encore récupérer les *eaux grises* (eaux savonneuses) pour l'arrosage du jardin, par le biais d'une phyto-

[8] http://www.eautarcie.com/05a.html

épuration.

- *Déchets* : compostage des déchets ménagers, broyage des bois de taille pour la couverture du sol au jardin.
- Mise en valeur du *terrain agricole* : arrosage minimal grâce à la couverture des sols ; remodelage des terrasses sans engin mécanique ; préservation d'un coin sauvage, revalorisation des fruitiers en place, plantations diversifiées, création d'une aire de loisirs. Des partenariats sont à mettre en oeuvre.
- Des jardins seront mis à disposition, si les résidants n'investissent pas tout, des parcelles pourront être mises en location ou en échange avec des habitants de la commune.
- La mutualisation des biens (ateliers, jardins) comme des équipements (congélateurs, machine à laver, ordinateur) ou des services (covoiturage, garde d'enfants, assistance, abonnements aux réseaux), est recherchée.
- Les services échangés peuvent aussi se structurer en système d'échange local ouvert au voisinage, ou en banque de temps[9].
- De par leurs échanges variés, les résidants sont amenés à être plus solidaires les uns des autres. Cela vaut aussi pour leurs ambitions professionnelles ou leurs difficultés financières, sans préjuger des capacités d'engagement de chacun, il pourra être intéressant d'amener une réflexion sur ce sujet.

[9] http://gensol.arte.tv/time-bank/

DES

FINANCEMENTS

SOLIDAIRES

L'enveloppe financière s'élève à **460 000 €** environ, hors frais d'emprunt et se décompose ainsi :

- Terrains : constructible 102400€ et non-constructible 19700€, soit env.**122000 €**
- Etudes et terrassement (20 000€), frais d'actes (5000 €), viabilisation (5000 €), taxes (12000€), divers (1500 €): **43 500**€
- Matériaux, env. **136 600 €,** sur une base de 500€ / m² :133333 € pour la maison et sur une base de 45 € pour les garages : 3300 €.
- Main d'œuvre, env. **152 400 €** sur une base de 4,5 emplois temps plein sur 12 mois. Nous n'incluons pas l'apport des bénévoles dans ce calcul.

Les coûts se répartissent entre les occupants des appartements, au prorata des surfaces, incluant dans ce même calcul appartements et dépendances (garages, caves, ateliers, jardin). Soit environ :

- 127 500€ pour le T3 (62 m²),
- 158 500 € pour le T3, (73 m²)
- 184 000€ pour le T5 (83 m²)

Au 01/10/2015, il a été investi plus de 250 000 €. Qui va apporter le complément ?

On l'a vu, les banques sont plutôt frileuses. De plus, les frais d'emprunt renchérissent le coût du bâtiment, et étalent sur plus de 2 deux décennies la durée de remboursement. Cela est contre-productif pour l'autonomie financière des résidants. Et que dire de l'auto construction, si ce n'est que les banques s'en méfient, surtout en l'absence d'assurance dommage ouvrage.

Les résidants apportent le financement correspondant à l'appartement qu'ils veulent occuper, sous la forme d'un prêt à 0 % à la SCI (Contrat de **prêt-résidant**[10]). Ce capital leur est retourné quand ils quitteront le projet, à l'occasion d'un déménagement, une séparation ou un décès. Le capital est indexé sur le coût du logement. Il est remboursé soit par la personne qui reprendra l'appartement, soit par la structure si celle-ci dispose du financement nécessaire, soit par emprunt. Le prêt-résidant est à O % : le seul intérêt servi consiste en l'occupation gratuite de l'appartement (jouissance viagère), hors participation aux charges

[10] Un modèle de contrat de bail / prêt résidant peut vous être envoyé sur demande.

communes. Le bail est un bail de droit commun.[11]

Si les résidants ne disposent pas du financement nécessaire, totalement ou partiellement, il faut alors trouver des **financements complémentaires,** remboursés par les loyers de ces résidants :

- Certains résidants ont avancé plus de finances que celles nécessaires à leur logement ; le surplus est considéré comme un Prêt Solidaire. Les résidants autonomes financièrement sont tout de même appelés à verser une contribution au remboursement des emprunts extérieurs, afin de soulager les autres résidants en réduisant la durée de remboursement des emprunts. Cette contribution doit être considérée comme un prêt-partenaire.
- Emprunt du résidant: privé (famille, amis) ou bancaire (un prêt à taux zéro apporte 25 % du financement du logement s'il applique les normes bioclimatiques en vigueur à la date de dépôt du permis de construire, soit pour nous la RT 2005).

Emprunt de la SCI à des **particuliers**, sous forme d'un **Prêt-Solidaire**[12], à taux de 1 ,75 %, qui permet juste de ne pas perdre la valeur du capital apporté. Il n'y a pas de durée maximale fixée au prêt, mais la nécessité de verser annuellement des intérêts oblige la structure à ne pas étaler les remboursements dans le temps. Par ailleurs le prêteur peut demander le remboursement de son prêt, une fois passé le délai de 3 ans. Au 30/10/2015, le montant des Prêts Solidaires s'élève à 127500 €. Les prêteurs solidaires peuvent aussi choisir de reverser leurs intérêts à l'association des résidants.

- Emprunt de la SCI aux banques : en priorité à des banques coopératives (NEF, où la SCI a un compte, Crédit Coopératif, Caisse d'Epargne). Quelque soit la banque, (même solidaire), elle rechigne à financer la SCI ou les résidants, car l'immeuble est en propriété collective : si le résidant ne rembourse pas, *la banque ne peut saisir l'appartement pour le vendre*.[14] Par contre, après la construction de l'immeuble, il est plus facile d'emprunter pour embourser un emprunt, et à de meilleurs taux que pour la construction, ce qui est intéressant dans le cas où beaucoup de prêteurs souhaitent

[11] Le bail de droit commun introduit une égalité de droits entre bailleur et locataire, et la référence à une charte ou un règlement intérieur est davantage opposable que dans un bail classique de 3 ans. Il nécessite cependant le partage de certains équipements à définir.

[12] Un dossier de prêt partenaire peut vous être remis sur demande.

[14] Ce qui peut présenter des avantages pour le résidant.

simultanément le remboursement de leur prêt.

- Faire appel à des bailleurs sociaux : cette forme de partenariat se développe, mais n'offre pas de garantie en terme de choix des occupants. Par ailleurs, les exigences économiques imposées risquent de faire baisser la qualité écologique de la construction.

A terme, c'est-à-dire à l'extinction des emprunts aux banques et aux partenaires extérieurs, chaque résidant a apporté la valeur de son appartement. **Il dispose alors d'un capital, ce que ne permet pas la situation de locataire.**

A ce terme, la SCI n'est alors pas réellement propriétaire. Elle ne peut le devenir qu'en continuant à percevoir des loyers. Seule l'association des résidants peut en décider, sinon la SCI est ad vitam aeternam en situation de dette.

Au départ, une SCI est un outil de gestion du patrimoine, plus celui-ci prend de la valeur, plus cela profite aux associés, qui sont rarement les résidants. Dans notre cas, l'immeuble apporte une très bonne plus-value, grâce à sa conception bioclimatique. En cas de départ d'un résidant, la plus-value sur un logement pourrait être importante et limiter les repreneurs, ce qui obligerait les résidants restants à sélectionner le futur résidant sur une base strictement financière.

Mais comme il n'y a pas de revente d'appartement, mais simplement un remboursement d'un capital, les risques de plus-value et de spéculation sont mineurs.

Le fait que l'immeuble présente de bonnes garanties bioclimatiques est aussi un facteur de succès au cas où le prix de la construction arriverait à baisser. Se poserait le cas de devoir rembourser un résidant un capital d'une valeur supérieure à celle du marché.

DES

STRUCTURES

JURIDIQUES

Garantes des intérêts particuliers et collectifs

Comme on voit des ouvriers reprendre leur usine, ici on voit des locataires prendre la gestion de leur logement. C'est la même logique qui prévaut, à savoir la maîtrise de l'outil par, et au profit, de celui qui l'utilise.

Les structures collectives

- **La Société Civile Immobilière VERT CHEZ NOUS,** est propriétaire des terrains, bâtiments compris. Elle en assure la gestion : aspects fiscaux, financiers, construction, rénovation.

La SCI sera constituée de :

1° l'association des résidants, détenant la majorité des parts sociales,

2° Un comité de « sages » qui, détenant une part symbolique du capital, va être le garant de la fidélité aux buts originaux. Il est important en effet que l'énergie collective et désintéressée mise dans ce projet au service de personnes à petits revenus, ne profite pas dans quelques années à enrichir le patrimoine de quelques particuliers. Ces associés ne sont donc pas dans la recherche d'un produit financier, même s'il est envisageable qu'une portion des loyers puisse leur être reversée.

Actuellement la SCI a été fondée entre 2 associés, dans le but d'acheter rapidement les terrains (et également de pouvoir travailler à la construction sans astreinte particulière liée au droit du travail, les 2 associés travaillant en ce cas sur leur construction). La prochaine étape est la revente des parts de ces associés, à l'association des résidants et aux autres personnes morales.

Ce partenariat pourra inclure des structures œuvrant avec des buts similaires aux nôtres, dans les secteurs définis dans le préambule, à savoir l'éco-construction, l'habitat participatif, les éco-relations, la gestion du territoire.

Le lieu leur est ouvert pour leurs activités :

-Espaces et échanges de formation et d'information.
-Vitrine et espaces pour leurs activités.
-Boîte aux lettres, stockage de documents.
-Saisie administrative et comptable.

Il leur est également ouvert pour des partenariats à mettre en place :

- rencontres écologiques autour de l'éco-construction, par l'organisation de chantiers, de journées portes-ouvertes, par la mise à disposition d'ouvrages, par la création d'une base de données locales,
- rencontre écologiques autour du jardin : jardins pédagogiques, journées portes-ouvertes, ateliers, conférences.…
- rencontres culturelles autour du concept de transition, autour aussi de la gouvernance, de la non-violence notamment dans les groupes, de la place des femmes dans la société. Pour sortir du discours, des ateliers peuvent être mis en place, ainsi qu'une grille d'objectifs à atteindre.

Responsabilité des associés.

- L'associé est responsable vis-à-vis des tiers des engagements de la société (pertes éventuelles, dommages causés par la SCI à des tiers), à proportion de leur apport initial dans le capital : si l'asso. X détient 5 parts sociales, sur 2750, elle sera responsable de 0.18 % des pertes comme des dommages.
- L'essentiel de la responsabilité est portée par l'association des résidants. En tant que caution solidaire, elle peut être poursuivie sans que la SCI le soit d'abord.

➢ **L'Association des résidants LA SOURIS VERTE.**

Imaginons que l'un des foyers soit propriétaire-résidant à titre gratuit en raison de son apport financier, et que les autres soient simplement en location, il va s'ensuivre un décalage de motivation et d'investissement entre ceux qui veulent rester sur le lieu et ceux qui ne seront que de passage.

Il est donc important que tous les résidants soient sur le même pied.

C'est pourquoi *tous les résidants seront locataires*, qu'ils disposent ou non du financement de leur appartement.

Les locataires sont membres automatiques de l'association des résidants : comme elle est majoritaire dans la SCI, elle confère aux locataires *le pouvoir de se choisir* : au départ d'un locataire, le futur résidant ne sera pas forcément choisi pour ses capacités financières à rembourser les emprunts en cours, mais plutôt en fonction de sa compatibilité présumée avec le projet, via **la charte et le règlement intérieur**, et avec les résidants en place. Les

résidants ont donc toute liberté de choix des futurs résidants, ce qui implique aussi l'obligation d'assumer les conséquences de leurs choix : économiquement (parce que si le locataire a des difficultés de paiement c'est tous les locataires qui sont impactés) ou socialement par la nécessité de vivre côte-à-côte.

D'autres usagers entrent dans l'association, s'impliquant dans la gestion ou l'usage des lieux et des équipements : des **particuliers**, attirés par un bout de jardin, par la participation à un atelier, ou par le prêt d'un équipement ou d'un espace (aire de loisirs, par ex) ; des **associations** ou des collectivités, des **professionnels** désirant utiliser le lieu pour la promotion de leur activité.

L'association des résidants aura donc pour mission de gérer les parties et matériels communs, les activités collectives lieu, les formations rendues nécessaires pour la réalisation du projet, les ouvertures sur la commune et le bassin.

L'association des résidants sera propriétaire de la majorité des parts sociales, soit au minimum 14000 €, qu'elle financera par des emprunts aux résidants et par sa propre activité associative. Elle est apte également à recevoir des dons, et peut solliciter des subventions.

Se voulant un lieu d'échanges et de dynamisation des échanges non-marchands, l'association La Souris Verte recherche à valoriser ses richesses en privilégiant les échanges de type troc. Elle est en elle-même un système d'échange local et promeut l'heure comme unité de base de l'échange.

- **La Coopérative d'Habitat**

Elle peut apporter de bonnes garanties de fonctionnement. Remise en lumière par la Loi ALUR, (qui attend encore ses décrets d'application), elle correspond tout-à-fait à l'intention de notre projet. Mais….la coop d'habitat ne remplace pas une structure, elle s'y rajoute ; ce qui nous amènerait à 3 structures pour 3 logements ! La construction d'une usine à gaz n'étant pas à l'ordre du jour, nous n'envisageons pas cette évolution.

Il n'en reste pas moins que 2 structures pour 3 apparts, c'est un peu compliqué à comprendre et embrouille un peu les personnes intéressées. Il est tout-à-fait possible que le projet évolue, après construction, vers une seule structure juridique, l'association. En ce cas les prêts faits à la SCI sont repris par la Souris Verte, qui est déjà caution solidaire.

Intérêts individuels/ Intérêts collectifs

Ils débordent largement la notion de propriété individuelle ou collective.

Un propriétaire cherchera toujours à être tranquille (c'est-à-dire non-impliqué dans la proximité), surtout en cas de copropriété, et à préserver ses intérêts patrimoniaux, notamment en cas de revente : la logique qui prévaut est celle de vendre le plus cher possible, sans responsabilité devant les voisins ou la commune ou le bassin, quant au choix du successeur. Que les gens du pays n'aient plus les moyens d'être propriétaires parce que les terrains se vendent mieux à de riches touristes étrangers ; que l'on renforce la présence des retraités alors que les actifs ne trouvent pas à se loger, tout cela n'est pas considéré par les vendeurs de biens. Irresponsabilité et indifférence sont donc les valeurs usuelles.

Les résidants, dans notre projet, sont au contraire attentifs à la modification qu'ils apportent à l'environnement proche, et soucieux des choix qu'ils engagent. Cette contrainte est assumée dans la conscience que la sécurité est liée aussi aux interrelations mises en place, et aussi dans la reconnaissance que nous avons besoin d'être estimés, reconnus, valorisés par notre entourage.

Les participants au projet, en se situant comme locataires et non comme propriétaires, en reçoivent plusieurs avantages :

- *Valorisation personnelle et mutuelle.*

Les locataires se rendent donc responsables de la structure et du projet dans le temps, en s'en appropriant la gestion, en se comportant « en bon père de famille». La structure juridique permet non seulement cela, mais aussi la réappropriation d'un OUTIL DE REVALORISATION A LA FOIS ECONOMIQUE ET PERSONNELLE. La personne est invitée à se rendre maître des lieux, en assumant les responsabilités qui y sont liées. Cela est contraignant et libérateur à la fois : l'engagement demandé est plus intense, mais l'estime personnelle en est renforcée, la confiance en soi se développe et permet le développement de ses capacités, la mise en place de projets individuels ou collectifs.

➢ *Création d'un capital*

Actuellement on voit des propriétaires revendre leur maison pour pouvoir vivre, leur retraite ne suffisant pas. Combien de retraités en situation de précarité, alors que leurs besoins de confort augmentent, et que leurs ressources baissent ?

Notre structure et notre mode de financement permet donc à ceux qui étaient exclus de la possibilité d'une vieillesse tranquille :

- De diminuer leurs charges à la retraite, vu que les loyers ne correspondront alors (à long terme), qu'à un pourcentage de charges communes ;
- De se constituer un capital, s'ils ne l'ont pas au départ, pouvant être utilisé en cas de départ en maison de retraite médicalisée, rendu nécessaire par l'état de santé du résidant, ou pour toute autre raison.
- De rester plus longtemps chez soi, grâce au soutien des autres résidants. Un capital d'heures de soutien peut avoir été constitué en ce sens, sous forme de services rendus.
- De disposer d'un environnement stimulant.
- Si le résidant a droit au minimum vieillesse, le statut de locataire le favorise : s'il était propriétaire, son allocation retraite serait diminuée.

➢ *En cas de décès, donc de succession,*

Soit l'appartement est repris par un descendant, à condition que celui-ci soit agréé par les locataires ; soit l'appartement est loué à un nouvel arrivant, qui rembourse le capital du précédent.

Les droits de succession s'appliquent sur le capital déjà versé sous forme de loyers et/ou de prêt-résidant.

Il faut donc savoir que les héritiers n'héritent pas au sens strict du terme, d'un bien immobilier. Cela remet en cause les notions de propriété et de transmission, et va dans le sens d'une déprise matérialiste et d'une communautarisation des biens, sans aller aussi loin que dans le cas des coopératives. L'intérêt patrimonial disparaît au profit de l'intérêt collectif et social.

➢ *En cas de saisie sur biens (faillite, créances personnelles),*

La personne n’est pas expulsable, puisqu’ elle est locataire (sauf en cas de non-paiement du loyer ou non-respect de la charte et/ou du règlement intérieur).

DEFAUTS du système

Les loyers versés ont pour but le paiement des charges communes ; à l’extinction du remboursement des prêts-partenaires, ils pourraient donc être ramenés à des niveaux très bas, bien en-dessous de la valeur locative estimée, et le fisc l’entend comme un acte anormal de gestion. Nous attendons que la législation évolue du côté de l’habitat coopératif.

Sur la question de l’Habitat Coopératif, voir www.habicoop.fr

La forte implication de chaque habitant doit être compensée par un plaisir égal ou des avantages nets, au quotidien. Apprendre à naviguer entre les nécessités communes et le besoin bien naturel de s’appartenir sera un défi, au moins au début.

Sachant qu’un couple est à l’origine du projet, les autres occupants futurs devront composer avec le sentiment de « prendre le train en marche ». Il conviendra d’être conscient de cette situation, et de s’approprier les outils nécessaires pour éviter les ressentis d’exclusion, ou les auto-exclusions.

REPONSES A QUELQUES QUESTIONS PRATIQUES

COMBIEN sommes-nous ?

A cette heure, les personnes fermement investies dans le projet sont Roger HUBERT et Marie-Sylvaine LABESSE. Au départ, en 2009, nous étions plus nombreux, jusqu'à une dizaine de personnes, (Collectif Ecohabiter en Conflent) dont les points communs étaient que nous nous connaissions depuis longtemps, pour la plupart, et que nous étions en recherche d'un meilleur habitat.

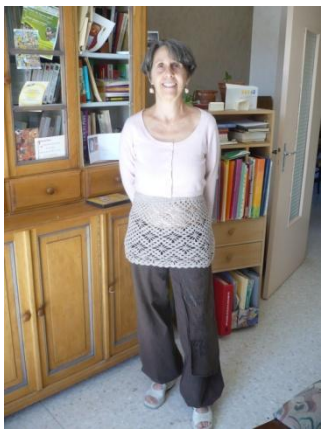
A cette époque, la recherche portait davantage sur le terrain que sur le projet social ; pendant 2 ans nous avons bien ouvert les yeux sur les réalités financières, urbanistiques, règlementaires, et assez peu sur nos différences. Il aurait été intéressant à cette époque de disposer d'outils de travail en groupe.

Quand nous avons trouvé ce terrain, une possibilité était d'acheter la maison attenante, avec les terrains ; nous ne disposions pas du capital, mais il était temps de concrétiser, pour nous 3, et nous avons convaincu le propriétaire de procéder à une division de sa parcelle, afin de n'acheter que le non-bâti.

En 2011 nous envisagions 4 appartements, mais cela créait une saturation de l'espace constructible qui rendait très difficile la circulation comme la conception du bâtiment. C'est pourquoi nous avons réduit le projet à 3 appartements, plus les caves, ateliers, garages correspondants.

Nous avons passé des annonces dans plusieurs journaux, et une vingtaine de personnes se sont déplacées, de toute la France (et la Belgique). Pratiquement toutes des quinquagénaires, ce qui ne convenait pas. 2 couples jeunes, avec des enfants, ont été intéressés un moment, mais leurs propres difficultés de vie quotidienne (voiture, travail, garde d'enfants) les ont empêchés de s'investir davantage.

Au 01/07/2015, devant le manque de fonds, voyant que la configuration F5-F3-F2 n'intéressait pas, le projet a été remodelé en 2 F3 et 1 F4, en « prenant » une chambre du F5 pour l'ouvrir sur le F2. Cela empêche donc Catherine de prétendre au F2, mais autorise Jean et Carine à avoir des vues sur le F4.



Marie Labesse Roger Hubert

QUI sommes-nous ?

- « Je suis Roger HUBERT,

J'ai 3 enfants (22, 24 et 29 ans). Je suis né en juin 1956 à Bruxelles, j'ai d'abord vécu en Flandres puis en Brabant wallon. De 1970 à 1974, j'étais en formation d'électricien, et j'ai fait 1 an de plomberie en 75. Après quoi je mets tout ça en pratique dans l'entreprise familiale (installations électriques et électroménager), que je reprends à la retraite de mon père (1986).

Entre-temps, je chante dans une chorale, je fais mes premiers pas en danses folk, je voyage avec mon frère en vélo et je visite la Grèce avec mes copains (en train). En juin 76 pris le tram 33 pour aller manger des frites chez Eugène. (voir Jacques Brel)

Mon travail m'amène à m'intéresser aux nuisances électromagnétiques. De 1986 à 2000 je m'informe et me forme sur ces questions. Pas d'internet à l'époque, mais la Belgique a 25 ans d'avance sur la France, et le sujet n'est pas tabou.

En 1998 j'arrive en France avec ma famille, je m'installe près de Limoux, je rouvre une entreprise d'électricité et multiservices bâtiment. En 1999, mon premier chantier écologique dans l'Aude me permet la mise en pratique de mes connaissances en nuisances électromagnétiques.

En 2000 je rencontre Claude Brossard (spécialiste des nuisances EM), au boulot et au fest-noz. Je fais mes premiers pas sur internet et accède à beaucoup d'infos sur l'électromagnétisme, la construction écologique et les

chantiers participatifs. Je commence à travailler sur des maisons écologiques en Ardèche.

En 2002 je crée parallèlement une activité d'animation avec des jeux en bois qui me permet d'intégrer mes enfants, en activité occasionnelle.

En 2005 je rencontre Marie sur un plancher de bal, et je déménage dans les Pyrénées-Orientales l'année suivante. Depuis 80 % de mon travail a lieu sur des chantiers de maisons en éco-construction, dans ce département ou les voisins (11,30,34,07,31). La plupart du temps en auto-construction, et je développe une partie conseil pour les auto-constructeurs fauchés et débrouillards.

En 2011 je suis agréé contrôleur paille par les Compaillons, pour le département des P.-O. »

- « Je suis Marie-Sylvaine Labesse,

née dans le Berry en 1957, de père comptable et de mère secrétaire. Enfance rurale. J'ai 55 ans en 2012.

Je passe mon adolescence à Limoges, je pratique le canoë-kayak, j'entame une filière littéraire (bac en 75), la fac de droit me voit passer…avant d'effectuer une formation en menuiserie (CAP en 78). J'ai une vie de patachon, et je commence à faire les saisons d'été, (cueillette de fruits), et je débarque le 12 mai 1981 à Céret pour les cerises. Stage de taille des arbres en novembre à Prades.

J'y rencontre le père des mes enfants (nés en 84, 86, 89). Je participe activement au groupement d'achats de produits bios Le Serpolet. J'intègre la Fédé des Parents d'Elèves, je suis responsable des dernières bourses aux livres, et je participe au lancement du SEL départemental. Je développe une activité de vente de papier recyclé, sur les marchés, les foires bios, et les Biocoop (Les Ptits Papiers, 20 ans d'âge). Peu à peu j'acquiers des compétences de secrétariat et de comptabilité, et j'apprends à parler et écrire la langue catalane. En 1998 je découvre le violon, répertoires traditionnels variés.

Je travaille de 2000 à 2006 en administratif au lieu de vie La Remonde, et dans l'association Cielo depuis 2008. Je suis également auto-entrepreneuse en confiture (de cynorhodons).

La militance m'absorbe occasionnellement : nucléaire, gestion des déchets, Réseau-Solidarité.

Quand je serai grande, je ne m'occuperai plus que de violon, de musique et de danse. Sauf rhumatismes ! »

A QUELLE ETAPE en sommes-nous ?

Au 01/05/2015, le premier appartement, un F2, est terminé et occupé depuis 6 mois. Le F5 ne trouve pas preneur. Les capitaux réunis ne sont pas suffisants pour envisager la mise à disposition du F2 pour une personne sans apport.

Nous nous orientons vers l'option 2 logements F3 et 1 F4, il y aurait plusieurs personnes intéressées.

Le terrain est plus « humanisé : le dôme est fonctionnel, les accès plus faciles.

Une aire de loisir comprenant coin pique-nique, hamac et balançoire est accessible à partir du Chemin des Tartarouses. Un dôme de branches est en cours d'élaboration.

Côté finances, nous recherchons toujours des partenaires financiers privés ; le dossier Partenariat Solidaire est disponible sur demande.

POURQUOI rejoindrais-je ce projet,

si je dispose déjà d'un apport suffisant, ce qui me permettrait pour le même prix de posséder ma propre maison sur mon propre terrain ?

Nous sommes dans ce cas (Roger et Marie). Cela nous paraît idiot de mobiliser tout ce terrain pour 2 personnes. Et dans 20 ans, avec une mobilité réduite, ce sera le repli sur soi qui nous guette.

Après avoir vécu la propriété, nous avons vécu en location dans un petit immeuble, et nous voyons tout le bénéfice de pratiquer un voisinage plus ouvert et plus constructif : équilibre des âges, des compétences, des énergies.

POURQUOI les appartements ne sont-ils pas plus grands ?

Chaque appartement dispose d'une cave personnelle et d'un cellier ; et de surfaces communes telles que buanderie, atelier, chambre d'amis…ce qui permet de réduire la surface par appartement. Et le jardin est vaste !

POURQUOI n'avez-vous pas recherché

un partenariat avec un bailleur social, puisque vous voulez être locataires ?

Au départ cela nous paraissait très long, de devoir passer par un bailleur. Finalement, ça n'aurait pas pris plus de temps ; mais un bailleur aurait exigé plus de garanties décennales, et le choix des locataires nous échappait ! Il aurait aussi été beaucoup plus restrictif sur les matériaux employés, sur une mise en œuvre par nous-mêmes.

En 2015, certains bailleurs ont avancé sur la question de l'habitat participatif, et la situation est meilleure qu'en 2011.

Quelles responsabilités assument les associés ?

Dans toute SCI, les associés répondent des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social : si le capital s'élève à 27500 €, et qu'un associé détient 5 parts de 10 €, soit 50 €, il est responsable à 0.18 % !

De toute façon, l'association La Souris Verte se porte caution des engagements, ce qui signifie que c'est elle qui sera poursuivie en premier lieu, et pas la SCI.

LE PRET SOLIDAIRE

- A quoi sert ce prêt ?

L'argent prêté à la SCI VERT CHEZ NOUS lui permet d'achever les 3 appartements en cours de construction (fin du chantier prévue en 2016). Il permet aussi de démocratiser et d'élargir l'accès aux locataires, qui n'ont pas nécessairement un apport suffisant.

- Qui peut prêter ?

Toute personne qui dispose d'une somme suffisante (1500 € minimum, pas de maximum) et qui peut la bloquer pour une durée minimum de 36 mois, ou au moins jusqu'à la fin du chantier.

- Ce prêt est-il rémunéré ?

Oui, à un taux solidaire (1,75 %), ce qui permet au prêteur de ne pas perdre d'argent (indexation proche de l'augmentation du

coût de la vie). (Taux actuel du Livret A : 1 %, du LEP : 1.50 %).

- Ce prêt est-il garanti ?

Il n'y a aucune autre garantie sur le prêt que le sérieux et la solvabilité du projet Vert Chez Nous. Aucune garantie réelle (en termes juridiques) n'intervient au bénéfice du prêteur.

Néanmoins, l'association La Souris Verte, principal détenteur des parts sociales de la SC Vert Chez Nous (dont la valeur patrimoniale à terme sera supérieure à 450000€), se porte caution solidaire.

- Quand et comment percevrai-je ma rémunération ?

La rétribution des intérêts sera versée annuellement à la date anniversaire de la signature du contrat de prêt par chèque bancaire sous pli postal.

- Comment puis-je récupérer mon capital ?

Le contrat de prêt indique que le capital est bloqué pour une durée de 36 mois. Au-delà de cette période, il y a deux possibilités de remboursement du capital, prévu en un versement unique, par chèque sous pli postal, de l'intégralité de la somme que vous avez mise à disposition :

  - sur votre demande, dans un délai de six mois maximum avant le remboursement effectif ;
  - sur initiative de la SCI Vert Chez Nous, à une date de sa convenance.

- Que se passerait-il si la majorité des prêteurs voulait être remboursée simultanément ?

Le délai de blocage de 36 mois garantit à la SCI un temps suffisant pour l'achèvement complet des travaux.

Le patrimoine ainsi réalisé permettra à la SCI en cas de demandes de remboursement supérieures aux capacités de sa trésorerie, de solliciter un emprunt bancaire dans de bonnes conditions de solvabilité (ce qui n'est pas le cas pendant la durée du chantier). Cet emprunt bancaire permettrait de rembourser tous les prêteurs qui le souhaitent dans les délais voulus.

- Si je ne demande pas moi-même le remboursement de mon

capital, quand la SCI choisira-t-elle de me rembourser ?

La SCI Vert Chez Nous n'a aucun intérêt à conserver des encours qui lui coûtent de l'argent. Un taux d'intérêt de 1,75% constitue une somme importante si le capital total emprunté est élevé.

Aussi, au fur et à mesure que Vert Chez Nous percevra des revenus sur les logements, il soldera progressivement ses dettes.

- Si je décède, mes ayants-droits peuvent-ils être remboursés de mon capital ?

En cas de décès d'un prêteur, les ayants-droits héritent de la créance que détenait leur auteur à l'encontre de la Société Civile Vert Chez Nous. Ils peuvent donc demander un remboursement du capital dans les mêmes conditions que celles acceptées par le prêteur décédé.

- Puis-je faire don de mes intérêts à l'Association La Souris Verte ?

Bien sûr. Rien n'empêche le prêteur de donner annuellement les intérêts réalisés. Il vous suffira, à réception de vos gains, de renvoyer un chèque de la somme correspondante à l'ordre de l'association La Souris Verte, ou de le signifier par un courrier à l'avance.

- Quelle fiscalité est appliquée aux intérêts perçus ?

Les intérêts d'emprunt perçus chaque année entrent dans le cadre de l'impôt sur le revenu de la rubrique "Revenus de capitaux mobiliers".

- Un exemple de prêt solidaire :

Pierre B. décide de prêter 10 000 € pour soutenir le projet.

- Au terme de l'année 1, il reçoit 175 €
- Au terme de l'année 2, il reçoit 175 €
- Au terme de l'année 3, il reçoit 175 €
- Au terme de l'année 4, il reçoit 175 €
- Au milieu de l'année 5, il désire retirer son capital et envoie un courrier à la SCI Vert Chez Nous pour exécution de sa demande.
- Six mois plus tard, au terme de l'année 5, Pierre B. reçoit un chèque bancaire de 10 175 €, correspondant à son capital plus 175 € d'intérêts pour l'année 5.

OU nous trouver ?

La SCI est à ce jour domiciliée 31 bis, Chemin Départemental 24 à LOS MASOS 66500.

Tel : 04 68 05 32 76

On peut nous joindre par mail à : ecohabiterconflent@gmail.com

Un blog est consultable : http ://vertcheznous.blogspot.fr/

DOCUMENTATION COMPLEMENTAIRE

Un certain nombre de sujets abordés dans cet exposé mérite un approfondissement, et sont à ce jour en travail :

- Le recours au bénévolat ;
- La reconnaissance du travail non-spécialisé ;
- La mutualisation des biens et services ;
- Leur mise à disposition d'autres usagers ;
- L'identification des besoins des voisins, de la commune ;
- La transmission de l'expérience acquise
- Les partenariats.

CONCLUSION

Bien qu'au départ il repose sur la démarche d'un couple, ce projet de construction est largement participatif et il ne se présenterait pas sous cet aspect si de nombreuses personnes n'avaient contribué à l'enrichir au fil des mois, des visites, des réunions de travail.

Ce n'est pas seulement un projet écologique, c'est surtout un projet social, qui se situe dans la démarche de plus en plus généralisée qui est de récupérer la maîtrise et la gestion de nos éléments de vie : santé, travail, éducation, habitat…loisirs…communication…

A l'heure où la technicité devient incontournable dans tous ces domaines, un bon sens terrien et réaliste, joint à des contraintes financières, nous amène à réfléchir sur l'essentiel et ce qui l'est moins, et à choisir une voie du milieu, entre techniques nouvelles et héritage culturel.

Le projet n'est pas défini dans le long terme, et évoluera suivant les partenariats mis en place. Il est difficile de présumer de l'investissement des participants, seules des hypothèses peuvent être émises. Pour l'heure il se construit sur des bases encourageantes, notamment en ouverture et collaboration sur le voisinage et le milieu de la transition, dans un souci de gestion des ressources tant des habitants que de leur environnement.

Esquisse du bâtiment, côté sud-ouest (jardins)