

PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF "HABIGRÂNE"



PRESENTATION

Novembre 2019

Association Rêves d'Automne 26 - Loi 1901

SOMMAIRE

I - Présentation - Intention du groupe	p.5
II - L'association Rêves d'Automne 26	p.5
III - Valeurs partagées par les membres	p.6
IV- Souhaits des membres concernant le logement futur	p.7
V - Architecture	p.7
VI - Recherche d'un terrain à bâtir	p.8
VII - Estimation financière globale pour chaque appartement	p.9
VIII - Partenariats	p.9
IX - Financement	p.9
X - Les formes de participation financières possibles	p.10
XI - Calendrier prévisionnel des opérations	p.10
XII - XII - Communication et contact	p.11
Pièces annexes	
- Projets visités par l'association - Accompagnement	p.12
- Pourquoi une Coopérative d'Habitants ?	p.13
- Déclaration association Rêves d'Automne 26	
- Statuts Rêves d'Automne 26	
- Charte HABIGRÂNE	

Association Rêves d'Automne 26 - Loi 1901

I - Présentation - Intention du groupe

HABIGRÂNE

Initié par un groupe de séniors, de GRÂNE pour la plupart, souhaitant construire un lieu de vie pour y vieillir ensemble, tout en respectant la vie privée de chacun, ce projet, sans renoncer à son intention d'origine, a depuis peu évolué vers une ouverture intergénérationnelle. Un projet ouvert à toutes les générations qui se sentent concernées par l'esprit de solidarité, le respect de l'environnement, le lien social...

Envisagé en bordure de village, sur la commune de GRANE (26), HABIGRÂNE, est un projet d'habitat groupé participatif réunissant des personnes qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif neuf. Il s'oriente vers un immeuble de 10 logements (12 maximum) sur un terrain communal souhaité d'environ 2000 m², sur lequel seront inscrits la construction et les espaces verts.

Le choix de GRÂNE vient en partie du dynamisme de ce village et de sa richesse associative.

Prévu de façon à respecter au mieux l'environnement et à limiter l'usage des ressources en énergie, HABIGRÂNE ambitionne d'être un lieu qui permettra la mixité de générations et de situations grâce à la solidarité et à la mutualisation d'espaces (jardin, chambres, buanderie, atelier, salle commune, garage vélos...) – ceci dans le respect des personnes et des biens dont les limites seront formulées dans un règlement intérieur que tous les habitants s'engageront à respecter en le signant.

II - L'Association Rêves d'Automne 26

L'association loi 1901 "Rêves d'Automne 26", a son siège social à Grâne. Ses statuts ont été déposés à la sous préfecture de Die une première fois le 28 novembre 2017 et enregistrés sous le n° W261002644. Pour s'orienter vers un aspect plus intergénérationnel, ses buts ont été modifiés et les nouveaux statuts déclarés le 22 mai 2019. Elle porte le projet d'un habitat groupé, participatif et écologique.

Actuellement l'association se compose d'une dizaine de membres, dont 6 membres actifs prêts à investir en capital dans le projet.

Un processus d'intégration a été réfléchi et expérimenté pour les nouveaux de sorte que le groupe s'agrandisse en toute transparence, confiance et engagement. Pour s'engager dans le projet HABIGRÂNE, les participants doivent d'abord adhérer à l'Association pour en comprendre les enjeux humains et financiers qui pourront les engager dans le futur avec le groupe d'habitants. Pour faire partie intégrante du projet, il leur faut signer la charte, socle des valeurs communes.

L'association Rêves d'Automne a également mis en place un comité de pilotage qui a pour fonction d'élaborer les priorités et de les acter en lien avec les partenaires potentiels.

Association Rêves d'Automne 26 - Loi 1901

Rêves d'Automne avance dans sa construction tout en rencontrant d'autres structures existantes, ainsi que des associations expérimentées dans l'habitat participatifs : *Habiterre* (Die), *Ecoravie* (Dieulefit), *Chamarel*, (près de Lyon), *Les Habiles* (Grenoble), *Ecolyeux-Terrazur* (Nice), *Les Hauts Liens* (St Peray en Ardèche), *Le Village Vertical* (Villeurbanne), et *Habicoop* (fédération française des coopératives d'habitants), *Habitat et Partage*...

III - Valeurs partagées par les membres

Ce qui motive le choix des membres de l'Association pour un habitat participatif, se situe sur plusieurs plans:

- **Sur le plan social**

L'habitat collaboratif est intimement lié à un projet de vie : celui de (re)nouer du lien avec ses semblables, le rendre plus facile, en partageant un peu plus que de simples relations de voisinage, tout en respectant la vie privée de chacun.

- *C'est favoriser le lien social à tous les âges de la vie. Parce que de ce mélange, de ces échanges, pourront naître une meilleure compréhension les uns des autres, une solidarité précieuse à tous, malgré les (ou grâce aux) écarts de génération.*
- *C'est, pour tous, trouver sa juste place dans une communauté vivante, où la convivialité, l'échange, la confiance, les partages sont les valeurs qui fondent l'adhésion de chacun.*
- *C'est aussi être ouvert à la vie locale, et permettre qu'une partie des lieux soit accessible à des activités choisies, associatives (non commerciales).*

- **Sur le plan économique**

- *Mutualiser les ressources permet de faire baisser les coûts et/ou d'accéder à des biens immobiliers avec de meilleures prestations. Le coût d'espaces communs tels qu'une chambre d'amis, un jardin ou une buanderie sera en effet divisé par autant de coopérateurs.*
- *Cela permet aussi de rendre ce lieu de vie accessible aussi bien à ceux qui ont un apport personnel, qu'à ceux qui n'en ont pas. (D'où l'éventualité de s'associer avec un bailleur social.). Cette mixité sociale nous tient à cœur.*
- *Au quotidien, ce type d'habitat permet de faire également des économies sur les charges ou encore sur les services, (chauffage, électricité, déplacements...).*

- **Sur le plan environnemental**

- *Une construction aussi écologique que possible, tant dans les matériaux de construction utilisés (de préférence disponibles dans la région proche, avec des entreprises locales), que dans la gestion des ressources produites et consommées (eau, énergie ...).*

C'est pourquoi nous voulons des appartements individuels de superficies calculées au plus juste et compensées par des espaces communs (salle commune, chambres à prêter, laverie, atelier, garage, jardin d'agrément, espace jeux, potager...)

- *La mutualisation permet un mode de vie des habitants "basse consommation", (isolation, électricité, moins de consommation de produits manufacturés, etc.) et donc plus respectueux de l'environnement.*

Association Rêves d'Automne 26 - Loi 1901

- *Le souhait de s'implanter à proximité du centre du bourg vise à faciliter l'accès à pied aux services divers et à éviter le plus possible de devoir circuler en voiture.*

IV - Souhaits des membres concernant le logement futur

Dans l'attente de perspectives concrètes pour imaginer le futur terrain et des possibilités architecturales, le groupe s'est recentré sur les conditions d'habitation communes et personnelles.

- **Qualité de vie** : Une charte des valeurs communes a été établie. Des règles de fonctionnement sur l'usage des espaces communs sont en cours d'élaboration. Une recherche de qualité de vie, paisible, respectueuse de l'environnement et des personnes, est particulièrement souhaitée et tout sera mis en œuvre pour que ces exigences soient respectées.

- **Nature de l'immeuble** : Il a été prévu un immeuble sur deux niveaux (voir 3 niveaux maximum), dont une partie des appartements sera adaptée au vieillissement des personnes afin qu'elles puissent y rester le plus longtemps possible. L'orientation sera réfléchie pour optimiser l'énergie au cours des saisons.

- **Nature des espaces personnels** : La surface moyenne envisagée est de 50 m². Chaque foyer a besoin d'un extérieur type balcon, terrasse ou petit terrain de plain pied. Chacun recherche l'intimité et souhaite qu'on évite les vis à vis entre habitants et avec le voisinage.

- **Espaces communs** : Les espaces communs correspondront à un appartement supplémentaire. Ils comprendront une buanderie, un atelier, deux chambres d'amis, une salle d'activité commune avec coin cuisine et sanitaires. Un jardin (potager, petit verger et espace agrément) partagé.

V - Architecture

1 - Terrain à bâtir.

A l'heure actuelle, il n'est pas possible de se projeter dans un quelconque projet architectural tant :

- que le nouveau PLU de la Mairie de Grâne n'aura pas été validé
- qu'une offre potentielle de terrain à bâtir ne se soit dégagée à notre intention
- que les espaces pré-envisagés n'ont pu déterminer le niveau de dénivelé qui pourrait conditionner complètement la forme du bâtiment.

Néanmoins, le projet s'envisage sur une surface de terrain d'environ 2000 m². Et la surface à bâtir correspondrait à environ 300 m² au sol sur 2 niveaux.

Association Rêves d'Automne 26 - Loi 1901

2 - Surface estimée pour 10 logements :

4 T2 de 40 m² soit 160 m²

4 T2+ de 45 m² soit 180 m²

1T3 de 60 m² soit 60 m²

1T4 de 80 m² soit 80 m²

3 - Espaces communs :

- Salle commune : 30 m²
- Garage : 30 m²
- 2 Chambres d'hôtes : 20 m²
- Buanderie : 10 m²
- Atelier : 10 m²
- Local à vélos : 10 m²



Ce qui donne au total, pour 10 logements privés, une surface de **480 m²**.

Pour l'espace commun, nous prévoyons **110 m²**.

Plus 10 m² pour les couloirs, soit au total **600 m²**.

Cela fait une moyenne de 50 m² par appartement plus les espaces communs.

4 - Choix techniques :

Concernant les normes environnementales, nous souhaitons :

- Un bâtiment bioclimatique (matériaux : paille/bois/argile/chaux), orientation adéquate.
- Énergie : Indépendance maximum en matière d'électricité (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques). Raccordement au gaz de ville.
- Mode de chauffage : isolation performante, chaudière à granulés.
- Récupération des eaux de pluies

Nous souhaitons collaborer avec l'architecte pour la réalisation du projet.

VI - Recherche d'un terrain à bâtir

Notre souhait actuel est de rentrer dans les prévisions prochaines du PLU de la commune de Grâne afin qu'elle nous propose un terrain adapté à nos besoins, de sorte que notre projet puisse s'inscrire à proximité de ses services. (

Nous budgétions le prix du terrain à environ 200 000 € TTC.

Nos souhaits pour les terrains pressentis sont prioritairement les suivants :

- les terrains de tennis et en second le terrain de jeux de boules lyonnaises, partie haute.

Association Rêves d'Automne 26 - Loi 1901

Un terrain d'environ 2000 m² est souhaité pour la totalité du projet.

VII - Estimation financière globale pour chaque appartement

- Prix d'achat terrain : compter 100€/m² soit ≤ 217000€ (frais notaire compris)
- Prix estimé du m² acheté et rénové (y compris les parties communes) : 2500 €/m²
- Estimation pour 600 m² : 1 500 000 €
- Estimation totale 1 500 000 € + 217 000 € = 1 717 000 €

A l'heure actuelle, le groupe existant, composé de 6 foyers, représente un potentiel financier estimé à 421300 €, pour ce qui est de l'apport initial. Si l'on considère que cet apport doit correspondre à 25 % du financement global, notre potentiel actuel d'emprunt peut être estimé à 1 263 900 €.

Soit actuellement un potentiel de financement total de 1 685 200 € pour le projet au financement estimé à environ 1 800 000 €.

Le groupe est toujours en recherche de participants. De nouveaux participants peuvent augmenter le montant de l'apport de départ et donc la capacité d'emprunt. .

Si nous prenons en compte la participation du bailleur social pour 3 ou 4 logements et l'arrivée de nouveaux coopérateurs d'ici la fin du projet, la faisabilité financière ne devrait poser aucun problème.

Actuellement, et pour des raisons éthiques, le choix du groupe s'est porté vers un statut de coopérative d'habitants. Cela signifie que nous ne serions pas propriétaires des surfaces que nous occuperions, elles appartiendraient à la Coopérative d'Habitants "Habigrâne". Nous serions en possession de parts sociales. *Pour toutes les décisions à prendre, 1 personne = 1 voix. En cas de départ, le remboursement des parts se ferait en les indexant sur le coût de la vie.*

En annexe, un document intitulé "HABIGRANE - Pourquoi une coopérative d'habitants ?" résume notre choix de manière plus détaillée.

VIII - Partenariats

Créer un partenariat avec un bailleur social nous permettrait de satisfaire notre attente du côté de l'intergénérationnel et du solidaire. Nous apporterions une capacité de mixité sociale. Nous y gagnerions une plus grande crédibilité auprès des établissements financiers. Ce partenariat permettrait une participation au projet de 3 ou 4 appartements sur 10 pour le bailleur social, ce qui garantirait davantage la pérennité de l'opération.

Le bailleur pourrait se charger de financer sa part dans la répartition convenue des appartements. Pour la construction, le cahier des charges pourrait être rédigé en

Association Rêves d'Automne 26 - Loi 1901

collaboration avec le bailleur social qui pourrait également être le maître d'œuvre total ou partiel.

Une convention de partenariat serait envisagée avec le bailleur.

Actuellement, nous sommes en relation avec SOLIHA et DAH qui nous avaient dit en mai et juin, attendre que nous ayons un terrain en vue pour se prononcer davantage.

IX - Financement

Le projet serait réalisé sous forme d'une Société Coopérative d'Habitants ou SCIA en autopromotion. Les statuts seront rédigés par un notaire.

Le financement serait opéré avec un apport de 25 à 30 % provenant des actions des membres actionnaires de la coopérative et le complément financé par un prêt bancaire. Ce pourrait être, par exemple, le Crédit Mutuel ou la Banque Postale avec qui nous sommes en pourparlers, ou autres.

Le remboursement des mensualités sera effectué par une redevance versée chaque mois par les habitants coopérateurs (selon l'apport de chacun et selon les choix de la coopérative) et le bailleur social financera sa part selon la convention établie.

Des demandes d'aides pourront être effectuées auprès d'organismes comme la Fondation de France, les Caisses de Retraite, etc. pour financer les pré dépenses qui sont incontournables dans ce genre de projet.

X - Les formes de participation financières possibles

- **sociétaire avec apport** – avec l'apport sera demandé une redevance qui prendra en compte les charges du bâtiment (communs, taxes foncières, assurances, fond de travaux, etc.), une participation au remboursement de la dette de la coopérative qui aura fait un emprunt bancaire et une provision en vue de départ et de nécessité de remboursement des parts sociales.

- **sociétaire avec apport minimal** – si l'apport est minimal : Il sera demandé au coopérateur concerné une participation plus grande à la redevance.

- **Tous les sociétaires** ont le même nombre de parts sociales (donc aligné sur le minimum). Ceux qui ont plus d'argent peuvent le prêter à la coopérative sur son compte courant comme apport en trésorerie. Des solutions existent pour organiser ce cas de figure.

- **Locataire sans apport** – partie gérée par un bailleur social

Les loyers ou redevances seront adaptés selon les apports, les situations. Ils pourront varier entre 500 et 800 € charges comprises.

Association Rêves d'Automne 26 - Loi 1901

XI - Calendrier prévisionnel des opérations

- mars 2020 : élections municipales
- avril 2020 : accompagnement par *Habitat et Partage*
- mai 2020 : création de la coopérative - statuts - ouverture de compte
- juin 2020 : promesse de vente entre la mairie et le groupe
- octobre 2020 : choix d'un architecte
- 2021 : conception du bâtiment
- Fin 2021 : début des travaux
- Fin 2022 : Emménagement

XII - Communication et contact

Le projet est visible sur la toile grâce à son blog:

<http://revesdautomne.hautefort.com>

L'association est répertoriée sur le site des projets de CoordinAction à l'adresse suivante:

<https://www.basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr/?RevesDAutomne>

Notre adresse électronique de contact : revesdautomne@lilo.org

Référentes: Michèle Pinto de Abreu, Vice Présidente, 06 13 28 10 09 - michelepintodeabreu@gmail.com

Liliane Maritaud, secrétaire, 06 60 45 34 29 - lilianemaritaud@gmail.com

Michèle Dutilly, administratrice, 06 52 75 61 68 - michele.dutilly@gmail.com



Vue d'en haut des terrains de tennis et de boules à Grâne

Photo: <https://www.webvilles.net/sports/activites/35558/tennis-grane.php>

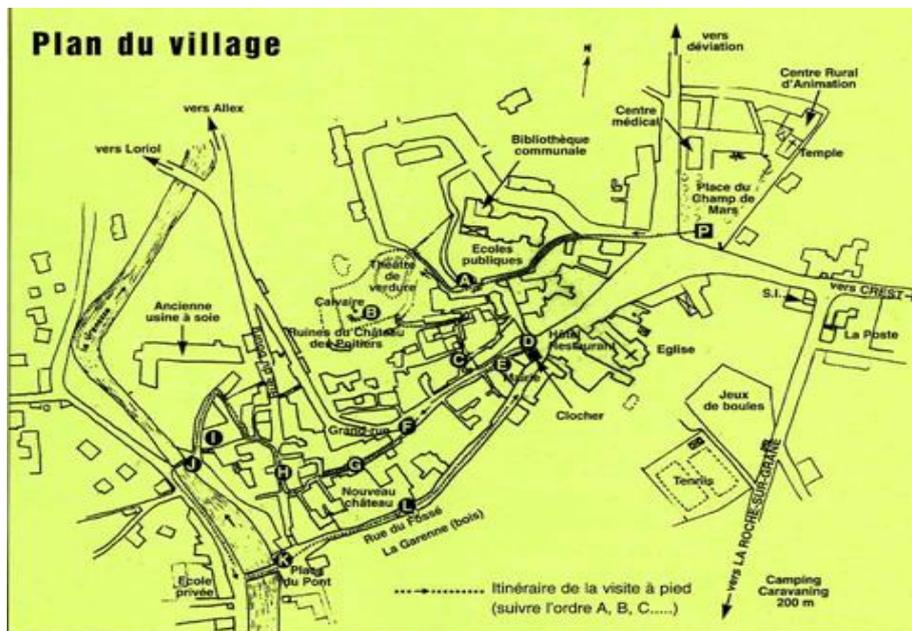
Projets visités par l'association Rêves d'Automne

- Le Hameau des Bruyères <http://fermedesbruyeres.over-blog.com/>
- Ecoravie à Dieulefit: www.ecoravie.org
- Les Hauts Liens à St Peray en Ardèche: <https://leshautsliens.wordpress.com/>
- Ecolyeux Terrazur à Nice: <http://ecolyeux.fr/>
- Habiterre à Die: <http://www.habiterre.org/>
- Chamarel Est Lyonnais: <https://cooperativechamarel.wordpress.com/>
- Les Habiles Grenoble: <https://www.leshabiles.org/>
- Le Village Vertical à Villeurbanne: <http://www.village-vertical.org/>

Accompagnement du projet - Devis en cours :

- Habicoop: <http://www.habicoop.fr/les-cooperatives-dhabitants/>
- Habitat et Partage: <http://habitatetpartage.fr/>

-o-o-§-o-o-



Plan ci dessous sur le site: <http://www.grane.org/situation.htm>