

Coopérative d'habitants COOPLICOT à Forcalquier

Présentation synthétique au 25/02/2021

Le projet d'habitat participatif :

Initiative du projet : Regain et la mairie de Forcalquier (Christophe Castaner à l'époque, puis Gérard Avril), ainsi que quelques habitants, fin 2017.

Objectifs de performance écologique (construction bioclimatique, biosourcé avec ossature bois, RT 2012 -20%), mixité sociale, mixité intergénérationnelle, renforcement du lien social, bien vieillir, espaces partagés, démarche participative.

Groupe d'habitants : 16 ménages pour la coopérative : 4 retraitées, 1 couple proche de la retraite, 6 familles monoparentales, 3 familles jeunes dont 2 avec enfants, 2 célibataires, soit 11 ménages sous les plafonds de ressource PLAI et 5 ménages sous les plafonds de ressources PLUS.

Concernant l'accèsion : 22 logements pré-réservés sur 26 et plusieurs personnes en cours d'intégration. Aujourd'hui, 1/3 habite déjà à Forcalquier, 1/3 réside dans les communes avoisinantes et 1/3 vient de plus loin : Aix, Aubagne, Lyon... (exode urbain actuelle favorable à Forcalquier).

Groupe soudé et motivé. Réunions plénières tous les 15 jours + groupes de travail et temps de convivialité.

L'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) habitat participatif : la SCIC REGAIN, dont le siège est basé à Forcalquier.

L'opération immobilière globale :

Le terrain : 2ha appartenant à la Mairie de Forcalquier, initialement destinés à du logement social ; aucun bailleur volontaire. Beau terrain en pente douce, orienté sud face au grand paysage, à 10mn à pied du centre-ville et à 200m du projet d'habitat participatif Les Colibres (SCIA). Promesse de vente signée le 22 juillet 2019. Réitération (= vente définitive du terrain) normalement prévue le 21 janvier 2021 mais pas respectée par la Mairie.

L'opérateur, maître d'ouvrage de l'opération : la Coopérative HLM Maison Familiale de Provence (MFP), basée à Marseille.

Le programme : 42 logements, dont 26 en accession PSLA et 16 en locatif PLS, destinés à être acquis par la coopérative d'habitants COOPLICOT. L'ensemble du programme est monté en habitat participatif, avec 200m² d'espaces partagés.

Prix global de l'opération : montant des travaux de 4 764 165 € pour l'ensemble immobilier (43 logements, 2700 m² SHAB), avec un budget total d'opération de 6 682 679 €.

État d'avancement : permis de construire déposé par MFP, obtenu (le 6 mars 2020) et purgé de tous recours (août 2020). Etudes de conception actuellement en début de phase PRO. Consultation des entreprises prévue en mars 2021. Démarrage construction juin 2021. Emménagement décembre 2022. Retard de calendrier à prévoir en raison du refus de la ville de respecter sa promesse de vente.

L'accession sociale à la propriété en PSLA

Le programme prévoit 26 logements en accession sociale à la propriété en PSLA (initialement 30, mais plusieurs petits logements ont été fusionnés pour en faire des logements familiaux).

Ce type d'accession sociale s'adresse à des personnes sous conditions de ressources. Le prix de vente est plafonné et s'adresse à des ménages de la classe moyenne, généralement primo-accédants. L'accession en PSLA prévoit une première phase d'occupation en location, d'une durée de 6 mois à 2 ans, au terme de laquelle l'habitant lève l'option et devient propriétaire de son logement, en bénéficiant d'une TVA à taux réduite (5,5%) et d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans (laquelle est compensée par l'Etat pour la commune). Cette forme d'accession bénéficie également de clauses de sécurisation en cas de difficultés financières du ménage.

La Coopérative d'habitants

La Coopérative Cooplicot : Cette coopérative d'habitants est montée sur un statut de SAS coopérative (loi 1947) à capital variable et son objet social est d'acquérir en VEFA auprès de MFP, puis de gérer 16 logements destinés à de la location sociale. Cette société est détenue par les habitants (titulaires de parts A) et par des investisseurs citoyens (titulaires de parts B). Les investisseurs sont rémunérés à 2% (dès qu'il y aura des loyers). Pour récupérer ses apports, un investisseur signale à la coopérative sa volonté de revendre ses parts sociales, laquelle cherche un nouvel associé pour prendre la place du sortant de manière à conserver un niveau de capital stable dans le temps. **Nous avons déjà enregistré 720 000€ de pré-souscription (25/02/2021)** en nous appuyant uniquement sur le réseau proche des habitants et prévoyons de porter les fonds propres à 900 000€ d'ici à fin mars 2021. Les investisseurs citoyens sont homogènes et tous des petits investisseurs (souscription possible entre 5000€ et 30 000€), ce qui permet de remplacer plus facilement un investisseur sortant par un nouvel investisseur. Les statuts prévoient par ailleurs la possibilité de différer le remboursement des parts pendant 5 ans en cas de difficulté à trouver un remplaçant (article 16), ceci dans le cas où tous prétendraient retirer leurs parts en même temps.

Il s'agit du premier modèle de Coopérative à investisseurs citoyens en France, permettant d'ouvrir cette forme d'habitat participatif à des ménages aux revenus modestes (500€ d'apports suffisent, loyer à 8€/m² SHAB tout compris, ouvrant droit aux APL).

Plan de financement de la coopérative d'habitants : Le prix d'achat des 16 logements destinés à la coopérative est fixé avec MFP à 2 083 533 € HT (soit, en y appliquant la TVA PLS à taux réduit de 10%, 2 291 886 € TTC).

Ratios : 2107 € HT/m² SHAB pour la coopérative qui bénéficie d'une péréquation avec l'accession PSLA (2733€ HT/m² SHAB), qui porte intégralement le prix du terrain, les espaces partagés et la marge de MFP.

Plan de financement de la Coopérative :

BESOINS : 2 471 455 €

Prix d'achat (TTC) : 2 291 886 €

Frais notariés (3%) : 68 756 €

Frais Financiers (2%) : 30 813 €

Trésorerie initiale : 80 000 €

RESSOURCES : 2 471 455 €

Fonds propres : 900 000 € (36,4%)

Capital (parts A) : 9000 €

Capital (parts B) + apports non capitalisés : 891 000 €

Emprunt PLS (30 ans) : 1 540 642 € + frais financiers (2% pour 2 ans de différé de remboursement) = 1 571 455 € (63,6%)

Le bilan d'opération a été monté avec la Maison Familiale de Provence et reprend tous les critères prudentiels d'une opération de logement social classique. Celle-ci ne comporte donc pas plus de risque qu'une opération de logement social traditionnelle.

Agrément PLS par la DDT du 04 : Nous avons un pré-accord de la DDT avec laquelle nous sommes en contact permanent et qui soutient le projet. Cependant... l'agrément définitif est pour l'instant conditionné à un pré-accord de prêt d'une banque.

(Absence de) soutien de la mairie : il y a eu un changement de majorité lors des dernières élections municipales à Forcalquier et le nouveau maire David Gehant ne souhaite pas apporter la garantie de la ville à l'emprunt PLS de la coopérative Cooplicot malgré la promesse de la municipalité précédent. Il n'en demeure pas moins que ce projet engagé sur lequel sont engagés les habitants depuis octobre 2018 est très avancé : maître d'ouvrage professionnel (MFP) très engagé, promesse de vente signée, permis de construire purgé de tout recours, et surtout ce projet participatif a une forte utilité sociale et tient terriblement au cœur des nombreux habitants qui y sont impliqués. Concernant la coopérative, il s'agit pour une part de personnes à l'âge de la retraite, qui mettent beaucoup d'espoir dans ce projet qui leur permettra de vivre dans de bonnes conditions leur dernière partie de vie. Ce projet est d'une grande qualité écologique : première réalisation de MFP en ossature bois, bioclimatique et biosourcé qui générera de très faibles charges (BBC - 10%) et qui est spécialement conçue pour optimiser le confort d'été et résister à la chaleur. L'enjeu est également de favoriser le bien vivre ensemble dans un voisinage bienveillant, respectueux et pratiquant concrètement l'entraide au quotidien.

Glossaire :

APL : Aide Personnalisée au logement

BBC : Bâtiment Basse Consommation

DDT : Direction Départementale du Territoire, service déconcentré de l'état domicilié à la préfecture de Digne qui délivre les agréments pour le logement social

MFP : Maison Familiale de Provence, la coopérative HLM qui porte la maîtrise d'ouvrage de l'opération

PLS : Prêt Locatif social, lequel nécessite un agrément préfectoral

Phase **PRO** : phase projet, soit une étape avancée dans la conception des logements pas les architectes, qui intervient sur un niveau de détail plus avancé que l'Avant-projet Détaillé, et sur la base duquel est lancé la consultation des entreprises.

PSLA : Prêt Social Location Accession, qui désigne le montage en accession sociale

RT 2012 : Réglementation Thermique 2012

SAS : Société par Actions Simplifiée

SCIA : Société Civile Immobilière d'Attribution, soit le statut juridique utilisé par les Colibres, projet d'habitat participatif voisin de Cooplicot habité depuis fin 2017.

SHAB : Surface Habitable

VEFA : Vente en Etat Futur d'Achèvement, vente sur plans pour les logements en accession.