

# Habitat participatif Volx



## Livret d'accueil

Un guide pour entrer  
pas à pas dans le projet ...

Le montage  
du projet





# Le projet

Un projet pensé  
à l'échelle de  
**24 logements**  
prenant assise sur un  
terrain de 6700m<sup>2</sup>

**12 logements**  
en accession  
développés en Coopromotion  
via un montage en SCIA



**12 logements**  
en locatif social  
portés par un bailleur social  
(La Foncière Chênelet)



des espaces partagés  
communs  
aux deux projets



# 12 logements développés en coopromotion

Coopération



Autopromotion



## Coopromotion

L'autopromotion

signifie que les **habitants assurent eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage de leur projet de construction, en se passant d'un promoteur immobilier ou d'un bailleur social**. Ils en sont les commanditaires, ce sont eux qui achètent le terrain, décident du programme, déposent le permis de construire, recrutent les entreprises, financent le projet, prennent les décisions... et portent la responsabilité de l'opération immobilière.

La philosophie  
de la  
coopromotion

Dans une opération en coopromotion, il n'y a pas de profit. Certes les acteurs professionnels sont rémunérés pour leur travail, mais l'intelligence collective vise surtout à aller le plus loin possible dans la qualité du projet. **Partager le sens de cette coproduction, y compris dans ce qu'elle a de politique, permet de se faire davantage confiance, incite les personnes engagées à donner le meilleur d'elles-mêmes et contribue finalement à créer un monde plus beau et plus humain.**

**C'est à partager cette aventure  
que nous vous invitons**



# 12 logements portés par la Foncière Chênelet

Cet organisme en assurera la construction selon des principes constructifs qui lui sont propres : **ossature bois, isolation paille, toitures végétalisées... pour des logements sociaux écologiques de qualité**. La foncière Chênelet fait préfabriquer toute la structure de ses logements dans ses ateliers d'insertion du Nord de la France, **ce qui lui permet de mieux maîtriser la qualité, les coûts et les délais**.

Corolaire de ce mode de fabrication, il ne sera pas possible de prévoir une conception participative avec les habitants, les plans étant assez standardisés.

Après l'installation, **une gestion locative de proximité sera assurée par Logiah04**, association basée à Manosque, qui sera l'interlocuteur des habitants et percevra les loyers pour le compte de la Foncière Chênelet.





# L'esquisse architecturale du projet ...

La conception participative avec les architectes du projet (Atelier A-Graf) a démarré !  
Le plan ci-dessous représente les avancées du projet au stade actuel de réflexion ...

Les 12 logements en accession sont répartis en 3 îlots de 4 logements chacun

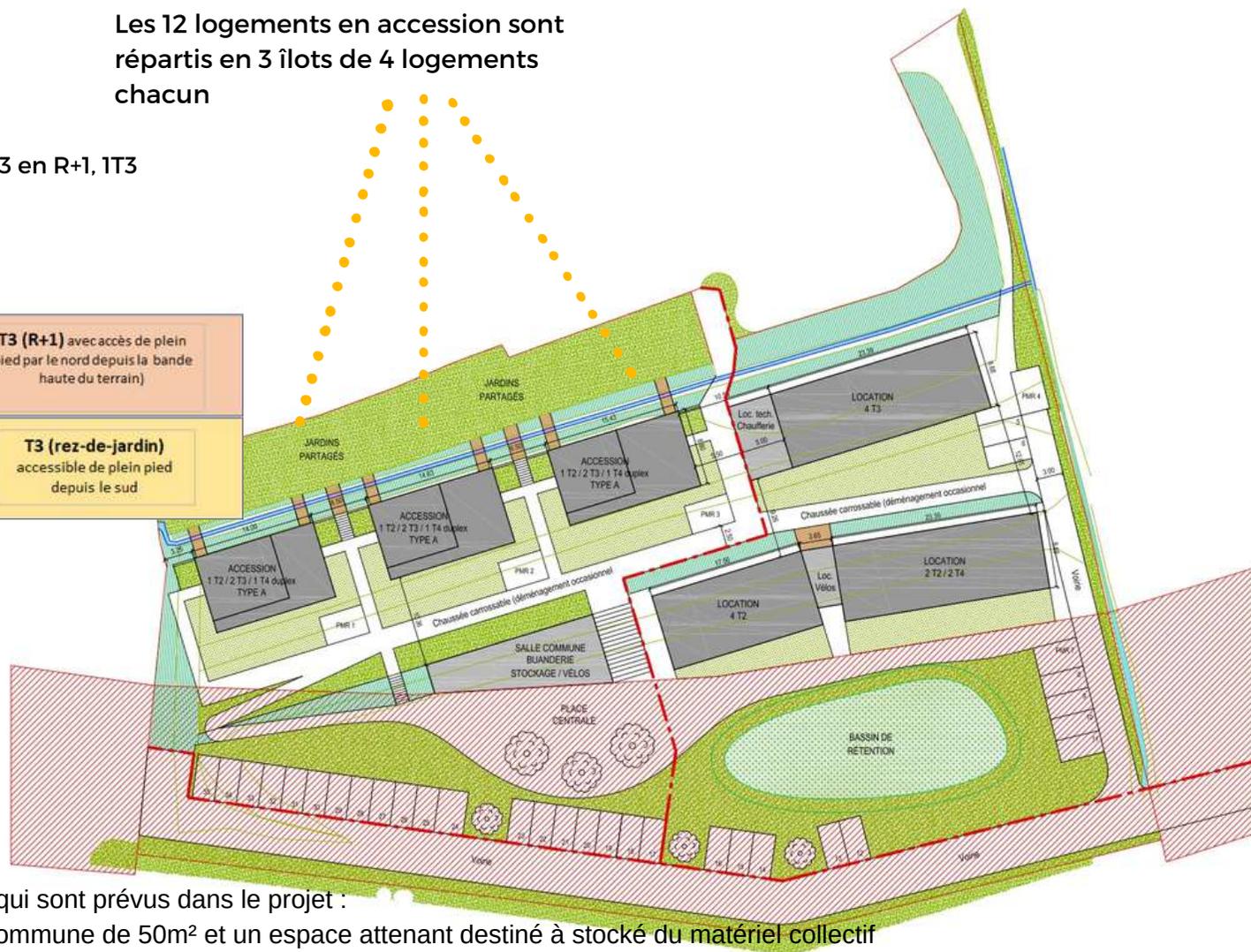
1 îlot = 1 T4 en duplex, 1 T3 en R+1, 1T3 en RDC, 1 T2 en RDC

**T4 en duplex**  
(R+1 et R+2 avec accès de plein pied par le nord depuis la bande haute du terrain)

**T3 (R+1)** avec accès de plein pied par le nord depuis la bande haute du terrain)

**T2 (rez-de-jardin)**  
accessible de plein pied depuis le sud

**T3 (rez-de-jardin)**  
accessible de plein pied depuis le sud



Les espaces partagés qui sont prévus dans le projet :

- Une grande salle commune de 50m<sup>2</sup> et un espace attenant destiné à stocké du matériel collectif
- 2 chambres d'amis, 1 SBD, 2 WC
- Une buanderie collective
- Un espace de stockage mutualisé



# Le groupe et le fonctionnement collectif

Les habitants sont réunis autour d'une association qui fonctionne de manière collégiale

Le collectif a co-construit des documents pour son fonctionnement collectif :  
La charte de projet  
La charte relationnelle

Le groupe est composé aujourd'hui de 8 foyers (4 futur-e-s locataires, et 4 futur-e-s accédant-e-s)

Le groupe se réunit environ une fois par mois pour avancer sur le projet, en présence de Regain qui anime et facilite ces réunions. Ces ateliers sont l'occasion de se rencontrer et de partager des temps de convivialité à l'occasion des repas partagés le midi !  
Ces réunions sont ponctuées de visioconférences en soirée (env 1 fois / mois) .

Plusieurs outils collaboratifs sont utilisés par le groupe :

- Une framaliste pour échanger avec Regain et entre membres
- Une dropbox partagée où sont stockés tous les documents relatifs au projet
- Un groupe signal sur lequel se tiennent des échanges plus informels autour du vivre ensemble (organisation de temps de convivialité)

Le collectif est en cours de constitution.  
Vous êtes le bienvenu pour y apporter votre énergie, vos envies et participer à construire l'identité collective du projet



Comment intégrer  
le projet ?



1

Vous avez eu un échange par mail ou tél avec Charlotte pour vous renseigner sur le projet, en connaître les enjeux, le montage, les conditions d'entrée...

2

Vous êtes invité·e à participer au moins à deux ateliers participatifs pour faire connaissance avec toutes les personnes du collectif et découvrir le projet

★ A cette étape, vous êtes invité·e à prendre connaissance des documents qui ont été co-construits par le groupe (la charte relationnelle, la charte de projet, etc.)

3

Dès que vous sentez que le moment est mûr pour vous, vous pouvez signaler au groupe votre souhait d'intégrer le projet lors d'un atelier ou par mail

★ A cette étape, vous êtes invité·e à envoyer au groupe quelques lignes pour vous présenter et déposer ce qui vous pousse à rejoindre ce projet

4

Le collectif prend un temps (en dehors de la plénière) pour valider votre entrée dans le groupe.

Si il y a une objection, on vous en informe, on en discute. Cela peut donner lieu à un aurevoir ou à se donner plus de temps pour mieux se connaître ...

Si il n'y a pas d'objections à ce que vous intégrez le collectif

5

Vous intégrez le collectif du projet de Volk et on célèbre cette bonne nouvelle !





# Formalisation de l'engagement

Votre intégration dans le collectif marque votre engagement dans le projet et donne lieu à un premier engagement financier.

Intégration de l'association des habitants qui marque l'appartenance formelle au groupe

Elle se formalise financièrement par :

- **Une adhésion annuelle de 20€/an (par personne)**
- **Une participation initiale (par foyer) :**

De 600€ pour les accédants

La moitié de cette somme servira à payer une partie du coût de l'accompagnement de Regain, l'autre moitié sera affectée à la promesse de vente sur le terrain avec la Mairie.

De 300€ pour les locataires

Cette somme servira à payer une partie du coût de l'accompagnement de Regain



## Suite de l'engagement financier pour les accédants

### Déterminer la surface de son logement, vérifier son plan de financement

Avant de démarrer la conception participative avec les architectes, nous devons élaborer un programme, ce qui nécessitera pour chacun de décider de la taille de son futur logement, et collectivement de définir les espaces partagés du projet. Pour déterminer ces surfaces au mieux (elles vont déterminer le coût de votre logement) et vous permettre de vous engager sans risque dans la phase de conception, Regain étudiera avec vous votre capacité financière. Si c'est nécessaire, nous vous accompagnerons auprès de notre partenaire financier, la Caisse d'Épargne, afin de vérifier et de faire valider votre capacité d'emprunt.

## Le préfinancement du projet

La phase de conception implique des coûts : celui de l'architecte et de ses bureaux d'études, le coût de l'accompagnement de Regain, quelques taxes et autres honoraires... Le projet est développé en autopromotion, donc la prise en charge de ces coûts repose sur les porteurs du projet : les habitants, en partenariat avec les acteurs à l'origine du projet, à savoir Regain et l'équipe d'architectes A-Graf.

Concrètement, le montant total à avancer sur la phase d'études avant le démarrage effectif des travaux est d'environ 215 000€ essentiellement pour les dépenses liées aux études de conception menées par la maîtrise d'œuvre[1] et pour l'accompagnement de Regain.

L'avance de ce montant sera faite à hauteur de 100 000€ par Regain, à hauteur de 95 000€ par les habitants et à hauteur de 20 000€ par les architectes.

Pour le dire simplement, le préfinancement et le risque du développement du projet sont partagés entre les habitants, Regain et la maîtrise d'œuvre, ces deux derniers n'étant intégralement payés que lorsque le groupe sera complet et que les prêts de chacun auront été obtenus. Bref, l'accompagnement du projet ne sera payé que quand on sera prêt à démarrer les travaux (oui, oui, on a confiance) !

Le montant de 95 000€, à répartir entre les habitants, correspond à peu près à 4,2 % du coût des logements. C'est ce qu'il vous faudra prévoir d'avancer en deux tranches pour poursuivre dans le projet : environ 4000€[2] au démarrage de la conception participative (à partir de mars 2023), puis 2500€ au dépôt du permis de construire (prévu en septembre 2023) pour Regain, à quoi il faudra ajouter 400€ versés à l'association des habitants pour signer la promesse de vente en septembre 2023, et encore 1100€ à la création de la SCIA, qui serviront à payer la taxe d'assainissement.

[1] La maîtrise d'œuvre = les architectes et leurs bureaux d'études

[2] Montant moyen calculé sur la base d'un logement d'une surface de 65m<sup>2</sup> au coût de 3200€ TTC/m<sup>2</sup> :  $65 \times 3300 = 214\,500\text{€} \times 4,2\% = 9009\text{€}$ .

## Le financement du projet

Dès lors que le projet sera « ficelé » et que vous (ainsi que tous les futurs habitants) aurez obtenu votre prêt bancaire, la société civile immobilière d'attribution (SCIA) qui rassemblera tous les habitants et portera l'opération de construction ([voir fiche juridique](#)) lancera des appels de fonds pour financer l'achat du terrain et les travaux.

Ce projet est le vôtre, vous en serez les maîtres d'ouvrage avec l'accompagnement technique et humain de Regain. Le budget est sur la table (visible et discutable), et si des économies peuvent être réalisées, elles seront directement répercutées sur le prix des logements (ou investies dans la qualité du projet).

Il n'y a ni marge de promoteur, ni frais de commercialisation, ni frais financiers ; certes, l'autopromotion vous demandera du travail et un engagement sur la durée mais la contrepartie est la suppression de tous les intermédiaires financiers, le contrôle du budget et la maîtrise de la qualité. Et bien sûr, la possibilité de mutualiser des espaces partagés avec des voisins qui partagent le même projet que vous !

Le prix global est évalué aujourd'hui (avril 2023) à 3300€/m<sup>2</sup>, avec suffisamment de marges de manœuvre pour penser que ce prix sera tenu. C'est-à-dire que pour un logement de 65 m<sup>2</sup> habitable par exemple, le coût sera de 214 500€, ce qui inclut tout : terrain, études, accompagnement de Regain, travaux, assurances, financement des espaces communs, aménagements paysagers, notaire, etc. Tout sauf votre cuisine !

Les montants déjà payés par chacun pendant la phase de faisabilité du projet sont déduits de ce montant total. Il restera donc, au début des travaux et pour notre exemple ci-dessus :

214 500€ - 9009€ = 205 491 € à payer au fur et à mesure des appels de fonds (chaque mois ou deux mois), jusqu'à la fin de la construction.



# Calendrier du projet

- 2021 : Mise en place de la configuration de démarrage de projet
- Mars 2021 : Comité de pilotage de démarrage du projet
- Mars 2022 - février 2023 : Constitution du collectif d'habitants
- Mars 2023 à septembre 2023 : Conception et dépôt du permis de construire
- Octobre 2023 à mars 2024 : Montage opérationnel de la SCIA et études techniques
- Avril 2024 à juillet 2025 : Construction
- Juillet 2025 : Emménagement ! :)

## Prochains ateliers participatifs ouverts à toutes et tous :

-> Samedi 6 mai

-> Samedi 3 juin

-> Samedi 24 juin

-> Samedi 22 juillet

Tous les ateliers se déroulent de 9h30 à 12h30 (parfois l'après-midi aussi), à la salle Aragon, chemin saint Jean à Volk.

+ ateliers en visio en soirée selon besoins spécifiques à caler au coup par coup.

A group of about ten people are gathered in a grassy field. A large, dark tree with white blossoms dominates the left side of the frame. In the background, there are rolling hills and a clear blue sky with some light clouds. The people are dressed in casual outdoor attire, suggesting a pleasant day. One person in a red hoodie is looking towards the camera, while others are engaged in conversation or looking around the field.

**Bienvenue dans le projet :)**