

## Habitat participatif à Volx : Comment intégrer le projet ?

### *Première étape : participer à une réunion d'information*

Prochaines réunions programmées :

- A la salle associative de l'Espace Simone Veil à Volx, le vendredi 7 octobre, de 18h30 à 20h30
- En visio, le lundi 26 septembre de 19h à 20h30 :

Revoir l'enregistrement de la visio (1h30) ici :

[https://us02web.zoom.us/rec/share/7KlxXxELxvI3LytuLKcq2PS\\_oKYqk-pBxxNFUIGcnVVnnjndCW3wgACZvxLvtps.1AWEqD\\_wc9d\\_G5L5?startTime=1664211913000](https://us02web.zoom.us/rec/share/7KlxXxELxvI3LytuLKcq2PS_oKYqk-pBxxNFUIGcnVVnnjndCW3wgACZvxLvtps.1AWEqD_wc9d_G5L5?startTime=1664211913000)

- Ou informations auprès de Charlotte Garcia : [cgarcia@regain-hg.org](mailto:cgarcia@regain-hg.org) / 06 37 55 95 16

### *Deuxième étape : participer aux ateliers de construction du projet et manifester votre intérêt*

Participer aux ateliers de travail qui se tiennent le samedi à Volx (ou Forcalquier) vous permettra de bien comprendre le projet et de faire connaissance avec les membres du collectif en constitution.

**Prochains ateliers** : 15 octobre, 5 novembre, 19 novembre, 3 décembre, 17 décembre 2022

Voici un exemple d'atelier participatif accompagné par Regain, tourné sur le projet de Volx au printemps 2022 (11mn) : <https://lvn.lomnibus.net/projet/eco-habiter.html>

Après un ou deux ateliers, si vous souhaitez continuer, nous vous demanderons de faire **acte par écrit de votre intérêt** à poursuivre la construction collective de ce projet en envoyant une courte présentation personnelle expliquant votre intérêt pour ce projet au reste du groupe.

### *Troisième étape : Intégrer l'association, premier engagement financier (600€)*

Lorsque cela est mûr pour vous, vous pourrez demander à intégrer la future association des habitants, qui marquera l'appartenance formelle au groupe. A l'adhésion annuelle (dont les habitants décideront ensemble du montant), il faudra ajouter une cotisation exceptionnelle d'intégration de 600€. Celle-ci marque votre engagement dans le projet, et permet de contribuer à ses premières dépenses : 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. Cette contribution ne peut être récupérée.

Selon le moment d'arrivée dans le projet il y a deux possibilités :

- Au moment de la création de l'association (novembre ou décembre 2022), toutes les personnes souhaitant s'engager seront libres de le faire et considérées comme membres fondateurs.
- Une fois l'association créée, les personnes suivantes seront agréées par les membres fondateurs, ce qui permet d'introduire une logique de cooptation afin de constituer un groupe sur des bases affinitaires, et de chercher un équilibre entre les âges.

## Pour les accédants

### *4ème étape : 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'Epargne, afin de vérifier et de faire valider votre capacité d'emprunt.

### *5ème étape : 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 de 215 000€ essentiellement pour les dépenses liées aux études de conception menées par la maîtrise d'œuvre<sup>1</sup> et pour l'accompagnement de Regain (voir fiche montage du projet) !

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

---

<sup>1</sup> La maîtrise d'œuvre = les architectes et leurs bureaux d'études

poursuivre dans le projet : environ 4000€<sup>2</sup> au démarrage des travaux de conception (prévus en 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.

### **6ème étape : 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 (septembre 2022) à 3200€/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 208 000€, 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 :

208 000€ - 8600€ = 199 400€ à payer au fur et à mesure des appels de fonds (chaque mois ou deux mois), jusqu'à la fin de la construction.

---

<sup>2</sup> 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 x 3200 = 208 000€ x 4,2% = 8736€, alors que les différents apports en préfinancement correspondent à 600€ + 4000€ + 2500 € + 400€ + 1100€ = 8600€

## Pour les locataires

### 4ème étape : Déterminer son éligibilité au logement social avant de s'engager dans l'association

En France, le logement social est soumis à des conditions spécifiques. Pour y avoir accès, vous ne devez pas être propriétaire d'un logement et respecter les plafonds de ressources suivants (revenu fiscal de 2021 à ne pas dépasser pour une demande en 2022) :

	PLAI (logement très social)	PLUS (logt social)
1. Personne seule	11 626 €	21 139 €
2. Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	16 939 €	28 231 €
3. Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge ou deux pers. dont une au moins est en situation de handicap	20 370€	33 949 €
4. Quatre pers. ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une en situation de handicap	22 665 €	40 985 €
5. Cinq personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une en situation de handicap	26 519 €	48 214 €
Personne supplémentaire	+ 3 333€	+ 6 061€
<b>Estimation du futur loyer mensuel (hors charges)</b>	<b>4,77€/m<sup>2</sup></b>	<b>5,38€/m<sup>2</sup></b>
<b>Soit pour 65m<sup>2</sup></b>	<b>310€</b>	<b>350€</b>

Avant de vous engager plus avant dans le projet, nous vérifierons votre éligibilité avec vous. A noter que vous devrez toujours respecter ces conditions au moment de l'attribution du logement (*a priori* en 2025), cette éligibilité sera vérifiée par une commission d'attribution.

Une fois cette éligibilité vérifiée, vous pourrez intégrer l'association, dans les mêmes conditions que les accédants (cotisation membre + participation initiale de 600€). Dans un premier temps, afin de limiter les risques liés aux commissions d'attribution (on vous en expliquera les raisons de vive voix), seules 6 places sur 12 seront ouvertes pour le locatif social.

Cette participation sera la seule qui vous sera demandée, le coût de la construction étant pris en charge par la Foncière Chênelet et l'accompagnement de Regain par une subvention de la commune. Votre maintien dans le projet (c'est-à-dire la pré-réservation d'un logement social) sera cependant conditionné au maintien de votre engagement dans le groupe et à une participation régulière aux ateliers de construction du projet.