



SAS COOPÉRATIVE D'HABITANTS LA MONTAGNE



Descriptif du projet

Depuis 2016, le projet du Pré Commun est entré en phase opérationnelle. Le noyau du groupe initial s'est vu renforcé progressivement par cooptation successive pour se stabiliser à 12 logements. L'association HEN a mis en lien les membres du groupe.

Après avoir exploré la réhabilitation d'une vaste demeure du XIX^{ème} siècle, le groupe a préféré La Montagne à la vie de château en bord de l'Acheneau. Il a trouvé un vaste terrain doté d'une maison existante vouée aux futurs espaces partagés sur la commune de La Montagne à 15 km du centre de Nantes.

La proximité d'une vaste zone agricole en friche classée en espace naturel a constitué un élément d'attractivité supplémentaire pour un projet souhaitant développer une production vivrière.

Les logements se répartissent en 3 «maisonnées» en R+1 distribuées autour de la maison existante formant un hameau contemporain. Elles seront construites en ossature bois avec remplissage isolant en botte de paille.

La forme des trois volumes reprend les axes directeurs du terrain constructible. Cette implantation assure un ensoleillement généreux des logements, et une perspective vers les espaces communs et les jardins.

Nous privilégions l'approche environnementale :

- structure bois avec isolation paille en filière sèche et bio-sourcée,
- bardage en bois et enduits terre,
- compacité et densité dans l'organisation des logements,
- ouvertures optimisées pour un apport solaire généreux pour diminuer la consommation d'énergie
- stationnements, ateliers (de mécanique vélo et arts plastiques), salle de pratique (musique, pratiques énergétiques...), locaux techniques, espaces de réunion, de stockage et de répur-gation mis en communs,
- jardin privatifs et collectifs dans une approche permacole.

et l'organisation solidaire :

- choix de la coopérative d'habitants,
- la diversité des membres : 14 adultes dont 5 retraités et 7 enfants de 5 à 14 ans,
- une solidarité quotidienne et financière des générations,
- une ouverture sur le quartier à travers des événements culturels et sportifs ponctuels, de l'entraide entre voisins...

Situation

Proche d'un centre commercial à l'entrée Est de La Montagne (44620), il s'inscrit dans un environnement pavillonnaire datant d'une trentaine d'années. Le terrain est enclavé en fond de parcelle d'un tissu pavillonnaire dans le quartier du Drouillard.

Il borde une zone naturelle, constitué de terrains agricoles en friche dans un paysage de bocage sur plus de 30 hectares.

Au 7287 m² dont 2800 m² constructibles, s'ajoute un champs de 4500 m² loué par la SAS coopérative Le Pré commun afin de pouvoir porter les projets agricoles du groupe.

Origine du terrain

Le terrain a été acquis auprès d'un particulier, il comporte une grande bâtisse au cœur de la parcelle sur l'assiette constructible. Le permis de construire a été accordé en décembre 2017.

Les spécificités

de notre coopérative d'habitants :

Le choix d'un statut de coopérative d'habitants s'est affirmé pour plusieurs raisons :

- Solidarité financière pour conserver l'ensemble du groupe avec des capacités d'apport très variables
- Un prêt collectif qui fait tampon sur des situations personnelles moins solvables
- Une maîtrise de la spéculation (une clause encadre la vente des parts sociales de la coopérative)
- Un choix politique pour le modèle coopératif
- Un levier pour mobiliser du prêt social
- La gouvernance horizontale (une personne, une voix)

Le projet, qui a reçu le soutien de la Fondation de France, prend appui sur quatre valeurs principales :

- ▶ LE VIVRE-ENSEMBLE
- ▶ LA MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE ET LA SOLIDARITÉ
- ▶ LA VALORISATION DU LIEU
- ▶ LA DIMENSION ÉCOLOGIQUE



Raison D'être :

Le pré commun n'est pas qu'un lieu de résidence. Il sera potentiellement le support d'activités événementielles accueillies par des espaces annexes aux logements.

C'est aussi un projet de vie où l'éco-construction, la recherche d'autonomie alimentaire et énergétique, le transport et la mobilité alternative, ainsi que la mixité sociale seront mis en pratique, où la solidarité et le partage enrichissent des liens de voisinage.



TECHNIQUE

Descriptif

Construction neuve 12 logements et réhabilitation en espaces commun d'un bâti ancien

Matériaux principaux :

Ossature bois, isolation bio-sourcés, enduits terre.

Typologie des logements

Financement	T1	T2	T3	T4	T5
PLS	1	1	3		2
Libre		1	4		

Espaces communs mutualisés :

salle commune avec cuisine, buanderie, 2 chambres d'amis, terrasse commune, salle de musique/yoga, salle d'activités, cellier, cave, atelier, local vélos, jardin commun. Champ pour cultures loué. 929 m² de surface utile pour les logements et 265 m² de surface partagée mutualisée.

Maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est assurée en auto-promotion par la SAS Coopérative Le Pré Commun avec l'appui de l'association HEN.

LE PRÉAU COMMUN, une association loi 1901 de préfiguration et de soutien, a été créée pour le portage des études initiales en phase d'acquisition du bien foncier et de dépôt du permis de construire.

Montage juridique

S.A.S. : Société par Actions Simplifiées à capital variable

MONTAGE FINANCIER

Le montage financier couple trois sources de financement :

- les apports en capitaux des coopérateurs,
- un prêt libre, portant sur 5 des 12 logements construits
- un prêt PLS portant sur 7 des 12 logements construits.

Les coopérateurs, membre de l'association de préfiguration

LE PRÉAU COMMUN, se sont acquittés de parts sociales variables en fonction des capacités d'apport de chacun.

Un découplage entre les montants de part acquise et l'usage du logement attribué est ainsi opéré.

L'association **LE PRÉAU COMMUN** a bénéficié du soutien de la Fondation de France dans le cadre d'un appel à projet pour le développement d'habitat solidaire.

Coût total d'opération 2 498 790 € TTC

MONTANT DE LA REDEVANCE MENSUELLE à l'entrée dans les logements :

LOGEMENT PLS & LIBRES

6.07€ PART LOCATIVE (LOYER) + 2.67€ PART ACQUISITIVE (ÉPARGNE)

8.74€/m² Surface Utile

