



habicoop

Auvergne Rhône-Alpes

Les Toits Partagés Lorient

Description du projet

Depuis 2011, un groupe d'habitants travaille à un projet d'habitat participatif à Lorient, dans un projet de ZAC éco-responsable à l'entrée de la ville, proche de la gare et d'une école. Le programme de 12 logements est conçu pour être intergénérationnel : 6 petits logements et 6 plus grands. En plus de leur espace privatif qu'ils ont pu concevoir, les habitants se partageront une grande salle commune avec cuisine, deux chambres d'amis, des espaces de rangements, des buanderies, un atelier.

Notre immeuble sera construit en ossature bois, avec une performance énergétique et acoustique remarquable, ce qui nous permet de répondre à un appel à projet de l'ADEME. Nous avons opté pour un chauffage par poêles à pellets individuels, eau chaude solaire.

Nous avons dès le début obtenu le soutien de la Ville de Lorient et de Lorient Agglomération, par le financement d'une partie de notre accompagnement, par l'accès à un foncier, par la garantie de nos prêts PLS.

Loin de nous replier sur nous-même, nous souhaitons être moteur dans le quartier pour créer du lien social et de la solidarité.



Situation :

Le terrain se situe à proximité directe du centre scolaire du quartier du Manio à Lorient, dans une zone de verdure. Cette nouvelle ZAC, « la ZAC du Manio », s'étend sur un peu plus de 5 ha. Facilement desservie par les transports en commun, elle se situe à quelques minutes du centre-ville, de la gare SNCF et du pôle d'échanges.

Origine du terrain :

Une parcelle de 1 857 m² sert de terrain d'assiette pour deux programmes immobiliers coordonnés dans la ZAC du Manio: un immeuble d'accession sociale à la propriété de 15 logements (le Logis Breton maître d'ouvrage) et un ensemble de 2 immeubles articulés affecté à la coopérative d'habitant (la SCCC « les Toits partagés du Manio » maître d'ouvrage).

Ces deux opérations coordonnées ont fait l'objet du dépôt d'un permis de construire valant division en avril 2017. Ce seront les deux premières opérations de la ZAC .

A terme la ZAC comprendra de l'ordre de 300 logements.

Les spécificités de notre coopérative d'habitants :

Le choix des valeurs de la coopérative assemble des coopérateurs d'âges et de situations familiales et patrimoniales différentes.

Nous avons opté pour le statut de coopérative d'habitants, parce qu'il permet :

une mutualisation des moyens pour une plus grande mixité sociale,

une démocratie de gestion,

une grande qualité de construction pour un coût abordable,

la non spéculation qui nous déconnecte du marché, et contribue à terme à l'intérêt général.

TECHNIQUE

Construction neuve de 12 logements et d'espaces communs

Matériaux principaux:
Ossature Bois, Paille

TYPLOGIE DES LOGEMENTS

	T1	T2	T3	T4	T5
PLS*		5*	3	3	
Libre		1			

PLS = Prêt Locatif Social

* Dont 1 equivalent logement financé en PLS (Prêt Location Social) qui se verra appliqué un loyer correspondant à celui d'un PLUS () pour des coopérateurs à faibles revenus.

Espaces communs mutualisés : salle commune avec cuisine commune, buanderie et rangements par box, 2 chambres d'amis, terrasse commune, jardin en commun, abri de jardin/atelier.

823 m² de Surfaces Utiles de logements et 190 m² de surfaces partagées mutualisées

LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Une Société Civile Coopérative de Construction (SCCC) « Les Toits Partagés du Manio » a été constituée entre l'association « Les Toits partagés » et la Coopérative HLM « Le Logis Breton ».

Les 12 logements intégreront tous à terme la coopérative d'habitants « SAS les Toits partagés ».



Accompagnateur des Toits Partagés

LE MONTAGE JURIDIQUE

Société par Actions Simplifiées à Capital Variable

LE MONTAGE FINANCIER

Le montage financier a été réalisé pour permettre à la SAS les Toits partagés d'acheter les 12 logements à la SCCC à l'issue des travaux.

C'est la SCCC qui a financé et qui finance les études de conception, la rémunération de la maîtrise d'œuvre et la réalisation du chantier. Le budget prévisionnel du projet intègre les frais financiers engagés par la SCCC tout au long de l'opération jusqu'à la livraison.

Les coopérateurs, par ailleurs membres de l'association de préfiguration, se sont acquittés des quots de parts sociales nécessaires à leur participation à la SCCC et à la constitution de la coopérative d'habitants.

Le financement initial (financement du premier accompagnement) a été réalisé par la ville de Lorient et Lorient agglomération, par le Logis breton et par les futurs habitants.

La coopérative d'habitants pourra acquérir les logements construits par la SCCC à partir des apports des coopérateurs sous forme d'achat de parts sociales. Elle contractera des prêts auprès d'un établissement bancaire (prêt de l'Etat PLS, prêts bancaires garanties par les collectivités locales) et auprès de la CARSAT.

Coût global
€ TTC/m²

SHAB (10%) en PLS	SHAB (20%) en libre
2475 €	2 866 €

Coût total d'opération
2 359 240 € TTC

Montants de redevance mensuelle à l'entrée dans les logements:

Faibles revenus

5,74€ Loyer	+	0€ Epargne
-------------	---	------------

= **5,74 €**/m² Surface Utile

Logements PLS

8,22 € Loyer	+	1,82 € Epargne
--------------	---	----------------

= **10,02 €**/m² Surface Utile

Logements Libres

9,25€ Loyer	+	1,84€ Epargne
-------------	---	---------------

= **11,09 €**/m² Surface Utile