



# habicoop

Auvergne Rhône-Alpes

## ABRICOOP Toulouse

*Une coopérative d'habitants,  
au sein de la ZAC de la Cartoucherie*

### Historique

Après 5 années de recherches infructueuses, la Jeune Pousse, association créée en 2008 avec l'intention de créer une coopérative d'habitant dans le centre de Toulouse, se voit proposée par la municipalité un foncier dans le cadre d'un îlot participatif dans le futur écoquartier de la cartoucherie.

C'est alors la création d'Abricoop, Société à actions simplifiée (SAS) sur un modèle coopératif. La société est maître d'ouvrage, en partenariat avec le bailleur social Les Chalets.

Enfin exigence écologique en concevant un immeuble exemplaire, lauréat de l'appel à projet « Bâtiments économes » et labellisé « Habitat et Environnement ».

Commence alors un long travail de conception qui débute par le choix d'un cabinet d'architecte : Seuil Architecture qui jouera le jeu de la participation avec les futurs habitants dans la conception de l'immeuble, des appartements de chacun aux espaces communs. Il faut aussi réaliser un montage juridique et financier avec l'appui d'Habicoop, la fédération nationale des coopératives d'habitants.



Les 17 foyers (22 adultes et 9 enfants) ont emménagé au mois de Mars 2018 et ont pris possession de leur appartement et des espaces communs : salle commune, buanderie, locaux de rangements, toit terrasse, et trois chambres d'amis sur un total de 1156m<sup>2</sup>.

Les coopérateurs sont copropriétaires de l'immeuble et locataires de leur appartement. Ils partagent des valeurs communes : solidarité financière (12 logements sociaux sur 17, mixité d'apports en capital et en revenus), et intergénérationnelle (de 30 à 82 ans), non spéculation sur les parts sociales, fonctionnement démocratique (une personne = 1 voix).

Abricoop est maintenant en état de marche, au sein de l'association Aux 4 vents ( la coopérative mutualise des espaces communs avec les trois autres immeubles), elle souhaite participer à la vie du quartier et encourager tout ceux qui voudraient se lancer dans l'aventure

# TECHNIQUE

Construction neuve de 17 logements  
et d'espaces communs

Matériaux principaux:

## TYOLOGIE DES LOGEMENTS

	T2	T3	T4	T6
PLS*	7	3	1	1
PLI	2	1		
Libre	1		1	

PLS = Prêt Locatif Social

Espaces communs : 1 salle commune, 1 buanderie, 1 atelier  
bricolage, 3 chambres d'amis,

## LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Les Châlets SA



Accompagnateur de  
Abricoop

## LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

Seuil Architecture  
<http://www.seuil-architecture.com/>

## LE MONTAGE JURIDIQUE

Société par Actions Simplifiées  
à Capital Variable



## LE MONTAGE FINANCIER

Prêt PLS (Crédit Coopérative)  
1300 K€ sur 40ans pour le bâti + foncier

Prêt CARSAT  
400 K€ sur 20 ans à taux zéro

Subventions  
200 K€ ADEME  
30 K€ AGRR

Complément : apports personnels sous forme de  
parts sociales souscrites

Coût global  
€ TTC/m<sup>2</sup>

SHAB (5,5%) en PLS	SHAB (20%) en libre
2300 €	2 800 €

Garanties  
**100% Toulouse Métropole**

Coût total d'opération  
**2 600 000 € TTC**

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

Faibles revenus  
6,00 € Loyer + 0,31 € Epargne  
= **6,31 €**/m<sup>2</sup> Surface Utile

Logements **PLS**

8,41 € Loyer + 0,44€ Epargne

= **8,85 €**/m<sup>2</sup> Surface Utile

Logements **Libres**

12,92 € Loyer + 0,67 € Epargne

= **13,59 €**/m<sup>2</sup> Surface Utile