Montage de projet

Naissance d'un Écoquartier

Plutôt nomade de nature, peu encline à l'engagement, voici comment je me suis retrouvée embarquée dans ce projet d'écolieu avec une vingtaine d'inconnus, une prévision d'endettement et un ancrage obligé dans un coin de campagne.

Contexte

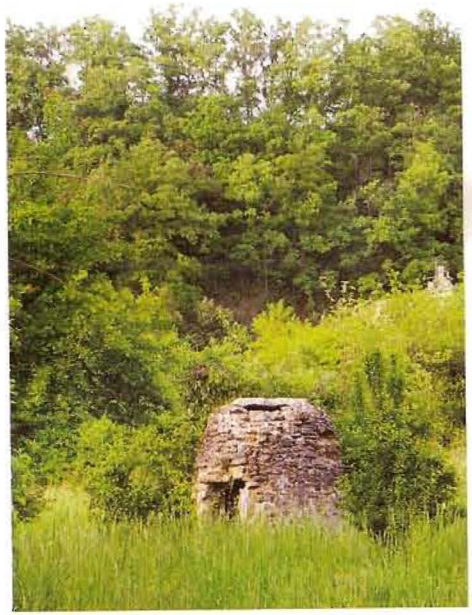
Après une enfance entrecoupée de déménagements et de longues vacances à la campagne, je me suis retrouvée à Paris pour 14 années d'études et de voyages. Puis, lassée du rythme parisien, j'ai quitté la capitale en 2001 pour une petite ville de 3000 habitants : Dieulefit en Drôme où j'ai appris à apprécier ce qui m'est proposé sans vouloir réaliser tous mes désirs. Cela fait 8 ans que j'y vis sans voiture et j'y vis très bien.

J'habite depuis 3 ans à 8 mn du centre du bourg, au rez-de-chaussée de ma propriétaire qui habite au-dessus.

Un petit coin de paradis

Pour aller à mon travail, j'ai le bonheur de descendre une piste de terre qui traverse des prés occupés par des chevaux. C'est le fameux terrain de 3 ha visé. On y trouve des arbres fruitiers dont personne ne s'occupe, des coulemelles, des vignes et des plantes à fleurs pour mes salades ou tisanes. Le soir, en hiver, quand il fait nuit, j'observe les étoiles dont la lumière n'est pas atténuée comme dans les grandes villes, j'entends parfois un sanglier grogner avant de fuir – nous nous sommes d'ailleurs une fois rencontrés et nous avons eu tous deux une belle peur ! J'y vois aussi régulièrement des chevreuils s'enfuir et un lapin courir.

Je m'émerveille chaque jour des couleurs changeantes des arbres, de la vue sur la montagne, du chant des rouge-gorges qui



oublient qu'on n'est plus au printemps ... Ce cheminement me fait relever la tête et sortir de mes pensées. Bref, cette piste, ces quelques minutes de pure nature avant d'aller passer 6 heures devant un ordinateur, sont une mine de ressourcement et de joie quotidienne.

Naissance du projet

En novembre 2007, Annie, mon amie-propriétaire-voisine, me montre le nouveau PLU nouvellement publié par le maire sortant. Le terrain adjacent à sa propriété, actuellement agricole, est devenu AU1, soit « A Urbaniser », presque constructible. Et surtout, à notre grande frayeur, ce PLU autorise des constructions R+3, donc de 3 étages.

Annie, pour des raisons de voisinage évidentes et moi pour préserver ce petit coin de paradis, couloir biologique entre deux bois, avons eu la même idée : quitte à ce que ce terrain soit construit, autant s'emparer du projet et faire une proposition alternative aux HLM, lotissements et autres mitages potentiels.

Une première réunion eut lieu en décembre 2007, réunissant 6 personnes autour d'une oeûvre collective représentant notre habitat rêvé en peinture. Nous avons presque tous projeté alors un habitat individuel classique autour d'un habitat rond central et autres aménagements collectifs.

Un an plus tard, tout le monde aura évolué, pour des raisons écologiques et économiques, ainsi que d'aménagement spatial, vers un habitat privatif regroupé sous forme de 3 bâtiments de 1 étage et toujours avec ce lieu collectif central.

De même, si ma « porte d'entrée » a été l'écologie et le paysage, la force du groupe m'a permis d'intégrer les valeurs de convivialité et de solidarité portées par d'autres.

Les étapes

La première année fut une étape d'appropriation du projet. Bien que nous souhaitions l'inter-générationnel au coeur de nos priorités, la moyenne d'âge était assez élevée et j'étais la plus jeune du groupe avec mes 42 ans. Thierry, l'ex-architecte reconverti artisan en écoconstruction, était là pour nous épauler, répondre à nos questionnements avec son expérience, ses connaissances, nous faire réfléchir sur nos valeurs communes, nos indispensables, nos limites.

Nous nous réunissions à raison d'environ une fois par mois pendant une journée. Le groupe a augmenté naturellement par le bouche-à-oreille. Notre première difficulté a été de définir des priorités dans les actions à mener et de choisir une méthode de prise de décision.

En 2009, de nouveaux arrivants venus de Grenoble et de Strasbourg furent le déclencheur de la 2ème étape : la concrétisation du projet. Nous étions une vingtaine de personnes intéressées pour y habiter et 3 pour soutenir le projet.

Nos réunions prirent une tournure encore plus régulière. Du fait de l'éloignement de certains, ce fut désormais un WE mensuel. Elles se sont aussi structurées, avec à chaque fois la désignation d'un rapporteur/secrétaire, d'un animateur/donneur de parole, et d'un gardien du temps.

Au printemps, avec l'énergie montante, arrivèrent 5 couples de jeunes parents avec des bébés de moins d'un an. Ca y est : nous avions enfin réussi notre équilibre intergénérationnel et la dynamique qui va avec.

Il y eut quelques départs à gérer, passages un peu douloureux pour chacun, sur le chemin de la maturité du groupe, mais un début d'identité.

Nos atouts et faiblesses

Je pense que le principal atout de ce groupe, c'est une qualité relationnelle quasi permanente : écoute, communication non violente, délégation, confiance, la recherche informelle de consensus... Chacun a apparemment l'envie ou la faculté de s'enrichir des valeurs ou connaissances de l'autre.

De plus, il n'y a pas de porteur principal de ce projet. C'est un vrai projet collectif dès sa conception, qui vient aussi du fait que personne n'a d'urgence personnelle à le voir aboutir. Quelle que soit la suite de cette expérience, nous aurons vécu une très belle aventure humaine, remplie de partage, d'enrichissement mutuel et d'apprentissage.

Le fait d'avoir déjà le terrain en vue donne du concret à ce projet : il a déjà une existence réelle ; nous avons même déjà élaboré des esquisses, basées sur la présence d'un puit, de la déclivité du terrain, de la proximité de certains voisins, de l'axe routier, etc ...

Nous avons stabilisé le groupe à 23 personnes (6 couples, 11 individuels). Au printemps 2009, pour ne pas avoir à sensibiliser de nouveaux arrivants à nos valeurs, nous avons mis en place un système de commissions, car il n'était plus possible de travailler tous ensembles sur tous les sujets : Foncier, Statut, Architecte, Communication, Abondance (on y croit = finance), Convivialité et Bien vivre ensemble, etc. Cela a permis aussi à chacun, que ce soit les nouveaux ou les plus anciens, d'apprendre à se connaître et de trouver sa place. Je connaissais peu de personnes de façon approfondie et certains pas du tout ; j'ai l'impression d'avoir désormais de nouveaux amis avec de belles valeurs et un objectif commun.

Nos faiblesses de départ furent le manque de structuration du projet, l'instabilité du groupe et une moyenne d'âge élevée. Depuis quelques mois, devant l'urgence à nous engager face à certains propriétaires et à empêcher la lassitude des troupes, nous avons appris à mieux structurer nos réunions et nos actions ; nos ordres du jour sont désormais à chaque fois bouclés dans les temps. De plus, l'arrivée de jeunes couples, a dynamisé le groupe et reboosté les moins jeunes, après une période d'apprivoisement de l'engagement.

Termes d'urbanisme :

PLU : Plan Local d'Urbanisme. Présente le projet de développement durable d'une commune (occupation de l'espace, gestion des paysages et des espaces naturels, agricoles ou forestiers, habitat et déplacements).

CU : Certificat d'Urbanisme qui garantit qu'aucune nouvelle disposition d'urbanisme ne pourra être opposée à une demande d'autorisation de construire, même si les règles d'urbanisme sont modifiées.

Structures Juridiques :

SCI : la Société Civile Immobilière partage la propriété d'un site en part. (Exemple : Hameau de Busseix dans Passerelle Eco n°26). Variations : SCIL : SCI de Location; SCIA : SCI d'Attribution...

SAS : Société anonyme par Actions Simplifiée (Ex: Terre Communes dans Passerelle Eco n°28)

SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif (intro dans Passerelle Eco n°9)

Les difficultés rencontrées

La première difficulté, c'est la neutralité voire le non soutien a priori de la Mairie actuelle, qui ne s'approprie pas le PLU de son prédécesseur. Une première demande de CU a été négative. Il y a peu de communication au sein des équipes de la Mairie en place et les retours sont très différents d'une personne à l'autre.

Notre 2ème difficulté vient du fait que nous souhaitons un statut et un montage juridico-financier correspondant à notre idéal de fonctionnement et que peu de personnes sont qualifiées pour nous aider. La plupart des écolieux ont choisi la SCI comme statut car c'est le plus utilisé et pratiqué jusqu'à présent pour des investissements à plusieurs. Cependant, dans une SCI, quelques soient la charte ou les statuts, en cas de conflit, le tribunal tranchera en faveur du plus gros porteur de parts sociales.

Quelques souhaits initiaux :

- égalité des voix quel que soit l'apport financier
- pas de spéculation possible,
- apports financiers très différents,
- dépassement des statuts de locataires et propriétaires

Quant aux SAS, SCIC et SCIL, il y a peu de recul sur le long terme. Si vous avez l'un de ces statuts pour un objectif d'habitation, nous sommes preneurs de votre témoignage ! Sinon, nous nous sommes évidemment rapprochés d'Habicoop et de sa SCH (Société Coopérative d'Habitants) et nous attendons avec impatience que ce statut soit reconnu officiellement ... peut-être en 2010 !

La troisième difficulté est d'ordre financière ; notre apport n'est pas suffisant, ni même suffisant pour que nous puissions emprunter le nécessaire pour l'investissement. Comme il s'agit d'un terrain constructible, le prix est estimé à 33 € du m², ce qui représente une somme importante pour les 8000 m² convoités (la tranche minimum pour un aménagement de cette zone de 3 ha soumise à un plan d'ensemble selon le PLU).

C'est ainsi que nous en sommes venus à l'idée d'une recherche de fonds extérieurs autres que les banques.

À la recherche de la reconnaissance des pouvoirs publics

Nous avons tout d'abord fondé notre association Ecoravie (Écologiques coopérateurs pour un habitat vivant et solidaire) en avril 2009, pour avoir une existence légale, et avons travaillé sur notre Charte. Ce sont des éléments essentiels et fondateurs.

Les porteurs du projet se sont faits ensuite régulièrement connaître des collectivités locales, en s'appuyant sur le caractère d'utilité sociale des projets d'habitat coopératif, en vue de lever les obstacles inhérents à l'élaboration d'un tel projet. Plusieurs contacts ont ainsi pu être établis : avec la Mairie de Dieulefit, en prise depuis peu avec l'annulation de son PLU, avec le Conseil Général de la Drôme, la Communauté de Communes du Pays de Dieulefit et le Comité Local de Développement.

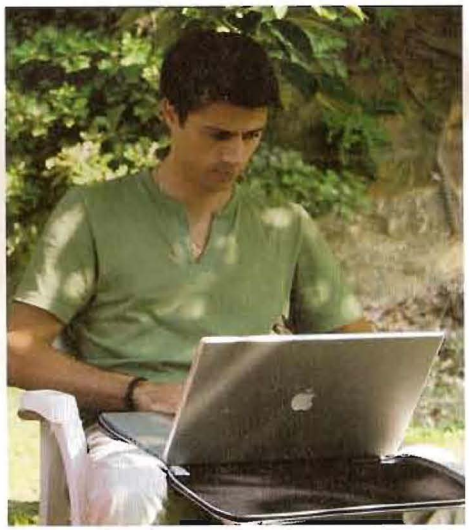
Nous avons créé une belle plaquette pour les institutionnels et un tract pour les manifestations grand public. Amis et connaissances ont été sollicités pour recueillir des adhésions (à partir de 5 euros). Ainsi plus d'une soixantaine de personnes sont réunies autour de notre projet, ce qui nous fait peser plus qu'à 20.

Une architecte locale nous aide à déposer le CU. Elle nous a demandé 1200 € pour cette prestation. Nous avons décidé, pour les frais passés et futurs, de nous engager chacun dans les dépenses financières. Nous avons opté pour le versement d'une participation mensuelle de 20 euros par individu et 30 euros par couple. Personne ne s'est défilé. Même si ce n'est pas un gros engagement, il est toutefois significatif. Symboliquement, nous commençons à « perdre » de l'argent ensemble pour la cause que nous défendons.

Réflexion technique

En parallèle de ces aspects « communication », nous avons poursuivi nos réflexions techniques :

- par des exposés préparés par un membre du groupe (les différents types de toilettes sèches, les diverses possibilités de mode de chauffage écologique depuis le solaire passif jusqu'à la « passiv haus »),
- par des questionnaires sur nos choix (énergétiques, économiques, architecturaux, etc.) proposés et analysés par un groupe d'étudiants du GRETA Viva 5 de Die, dont l'une des conclusions essentielles a été la nécessité, vu notre gros collectif, de faire appel à des experts pour nous accompagner,



- par des rencontres avec des experts comme Olivier Sidler, expert thermicien, Maître Brard, juriste spécialisé en urbanisme et en environnement, par des visites de réalisations d'architectes bioclimatiques pour connaître leur approche des desirata du maître d'œuvre que nous sommes, pour affiner notre souhait d'esthétisme et nous ancrer dans du réel, du réalisé, du beau.

Début octobre, nous avons participé à une conférence Ecoconstruction / Ecoquartier à Dieulefit. Cela a permis à plus de 150 habitants de Dieulefit et des environs de découvrir notre projet.

La Maire en a profité pour déclarer publiquement son soutien. C'était exactement ce que nous souhaitions dans l'espoir de pouvoir travailler ensemble dans un esprit de coopération.

Nous avons décidé d'embaucher une personne en CAE (Contrat d'Accompagnement vers l'Emploi pris en charge à 90% par l'Etat en 2009 sur 24 ou 35 h suivant l'âge de la personne) pour nous avancer notamment sur le suivi du montage juridico-financier et celui des réseaux et de leurs expériences. Pour 24 h hebdomadaire, cela devrait coûter environ 150 euros de salaire et charges comprises par mois à l'association et environ 150 euros de frais divers (transport, formation, inscription), soit 300 euros, qui sont couverts par nos participations financières mensuelles que nous avons augmenté à 40 € (individuel) et 60 € (couple).

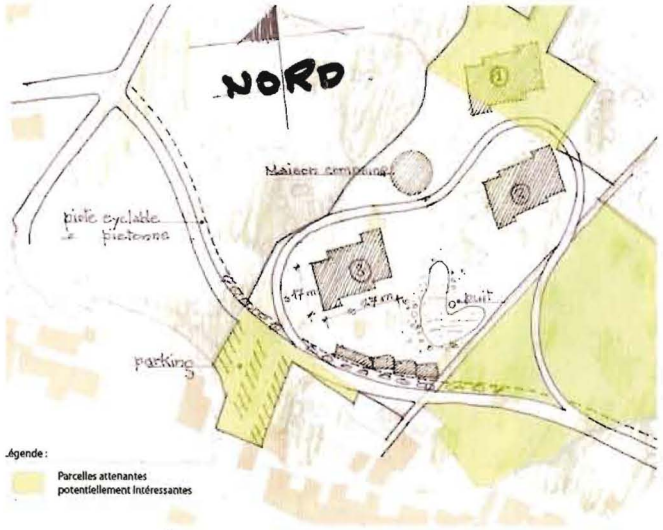
Juin 2010 – une étape concrète pour le financement

Les 6 derniers mois ont avancé à vive allure grâce à l'accompagnement d'Audrey Morot, embauchée mi novembre. Les membres du groupe ont d'ailleurs parfois du mal à lire tous les emails échangés, à ne pas se sentir largués ! Je rentre personnellement dans une phase très dense dans mon poste de travail (asso A Pas de Loup, des volontaires pour la nature) et ne peux participer à toutes les réflexions liées au montage juridico-financier.

Nous avions déjà fait le constat que nous n'avions pas assez d'argent. Le montant estimé du projet étant de 3 M d'euros, nous avions évalué nos ressources à 1/3 (emprunts compris), ce qui est insuffisant aux yeux d'un banquier, qui a besoin d'un apport de minimum 50% aujourd'hui.

Nous avons bien pensé à des mécènes, à des appels à participation, comme le pratique Terre de liens, mais n'avons pas cru suffisamment à ces apports aléatoires pour poursuivre dans cette direction.

Or, en faisant l'analyse de nos situations financières individuelles, nous avions constaté que nous étions 80% à être en dessous des plafonds de ressources donnant accès aux « Prêts locatifs sociaux », ce qui nous donne la possibilité d'être nous-même bailleur



social (financé par le 1% logement que paient les entreprises) ou de monter un projet avec un bailleur social (cet organisme est souvent un office HLM).

Cette dernière piste nous a semblé particulièrement intéressante, car l'expérience pourrait être reproductible pour des groupes sans apport financier de départ. (Sans cela, les projets d'écolieu proposent habituellement des formules avec 100 k€ d'apport minimum, qui éliminent de facto de nombreuses personnes.)

Les attributions de ces logements sont soumises à des règles, notamment portant sur les revenus des personnes à l'entrée dans le logement. L'Etat peut réaliser des contrôles. La feuille d'imposition est donc un élément important du dossier.

Nous sommes donc rentrés en relation avec Drôme Aménagement Habitat (DAH) qui est un bailleur social drômois sensible au « développement durable » et nous avons initié des réunions avec le DAH & le Conseil Général (son appui est nécessaire dans le cas d'un montage avec un bailleur social).

Le but de ces réunions a été de « vendre » notre projet intergénérationnel, coopératif, écologique, et de donner nos « incontournables » : choix des locataires, participation au projet architectural, possibilité d'avoir différentes « catégories sociales » sur le même projet.

Les points positifs d'un partenariat avec un bailleur social sont pour nous les suivants : apport et montage financier sécurisés pour l'opération de construction, ouverture des droits à l'APL et garantie de loyers bas, possibilité de demande de préemption à la Mairie sur l'un des terrains visés pour nos accès.

En revanche, les inconvénients sont : une perte de la maîtrise d'ouvrage, une impossibilité de mélanger les catégories sociales dans les mêmes bâtiments. Nous serons obligés d'avoir 3 bâtiments différenciés : pour les locataires, les locataires avec accession à la propriété et les propriétaires (pour les 20% n'ayant pas droit aux PLS).

Nous avons eu des peurs : peurs de perdre notre liberté, nos souhaits d'exigence esthétique et écologique, notre âme... Mais nous avons choisi de croire à une évolution possible du bailleur : nous voulons contribuer à ce que ce bailleur s'adapte à la tendance actuelle allant vers un autre « vivre ensemble ». Par chance, nous avons un super interlocuteur la personne de Mr Villard, directeur de DAH, qui est à notre écoute et soutient notre projet.

La piste du bailleur social

Pour obtenir des prêts à taux avantageux (taux indexé sur celui du livret A), il faut demander un agrément « Loi Besson » à la préfecture.

Attention toutefois : La Caisse des Dépôts et Consignations est indépendante et peut ne pas prêter, même à un opérateur agréé. Cela dépendra de la solidité financière de l'opérateur notamment. Par ailleurs, ces prêts doivent être cautionnés par une collectivité (Conseil général...).

En pratique il est plus simple de s'associer avec un bailleur déjà connu.

Les subventions sont différentes en fonction du type de logement : social / très social.

- Très social : PLAI (Prêt Locatif Aidé Insertion) : subventions de l'Etat + prêts à 2,8%. Très bas niveau de loyer. Locataires bénéficiaires des minima sociaux ou 1 smic pour 2.
- Social : PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : subventions + prêts à 5,5%. Niveau moyen de loyer. Locataires «petits salaires»
- PLS (Prêt Locatif Social) : prêts à 5,5%, pour des niveaux de loyer plus haut. Public « classes moyennes ».

Les opérations en PLS, c'est-à-dire le haut de gamme du logement social, sont plus facile à amortir puisque les loyers peuvent être plus élevés.

"Participation" et "Attribution"

La participation, c'est un mouvement citoyen, qui vient de la base, où les futurs habitants construisent leur futur habitat.

Lorsqu'un groupe HG doit faire appel à un bailleur social, en raison des prêts aidés auxquels cela donne accès, il rencontre une dynamique opposée : l'attribution de logements sociaux est en effet réglementée par la loi et soumise à un comité d'attribution qui choisit les futurs locataires selon des critères qui lui sont propres.

Déjà, l'attribution ne peut pas se faire plus de 2 ou 3 mois avant l'aménagement, car il faut connaître précisément le coût des logements.

Ensuite, le choix est fait sur dossier, parmi les personnes en dessous du plafond de ressources, proposées notamment par la Mairie, en tenant compte du nombre de personnes dans le foyer, de l'endroit où elles travaillent...

De ce fait, théoriquement, les porteurs du projet même s'ils sont éligibles au PLUS n'ont pas de garantie d'être retenus par le comité d'attribution, qui est souverain...

Recherche du statut juridique

Nous avons un temps rêvé à la SCH (Coopérative d'Habitants) promue par Habicoop, dont les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la démocratie et la sortie du système spéculatif. Nous y avons finalement renoncé car ce statut n'est pas encore officiellement reconnu et ne permet pas d'emprunter auprès d'une banque.

Nous avons approché la SCIAPP qui est une SCI d'accession progressive à la propriété, qui a pour but de donner la possibilité au locataire d'un logement social de devenir propriétaire. Le locataire devient donc propriétaire de parts (non de son logement) qu'il peut aussi revendre en cas de difficulté. AERA à Toulouse est l'une des structures porteuses de ce statut et la plus avancée dans son utilisation. Cependant,

DAH ne souhaite pas s'engager dans ce statut pour lequel on manque de recul, et nous devons y renoncer également.

Nous souhaitons un montage juridique qui nous permette au moins de garder la maîtrise d'ouvrage sur un bout du terrain avec la maison commune, et peut-être, par obligation, le terrain où seraient ceux des habitants qui ne seront pas éligibles aux logements sociaux.

Nous envisageons un moment de faire appel au notaire qui a travaillé sur le montage du Hameau des Buis en Ardèche, pour chercher quel statut pourrait le mieux être transformé ensuite en Coopérative d'Habitants, lorsque celle-ci sera reconnue.

Turbulences et avancées

En 2009, nous avions perdu 5 participants, dont notre conseiller Thierry en conflit de territoire avec un nouvel habitant, un couple souhaitant être propriétaire de leur logement et deux futurs habitants ne se sentant plus de poursuivre l'aventure.

En 2010, l'avancée très rapide du projet a entraîné des états d'âmes : les uns s'effraient de l'engagement, les autres se posent des questions de fond sur leurs attentes (activités économiques sur le lieu ? école alternative ? espace naturel suffisant ?). D'autres se heurtent à la différence et s'affrontent sans réussir à se rencontrer. Certains, enfin, se sentent dépassés par la technicité du projet et la déshumanisation des réunions induites par celle-ci.

Le groupe a cependant réaffirmé son souhait de concrétisation du projet sur le terrain visé. La localisation fait sens compte-tenu des critères du groupe : proximité du centre-ville (permettre aux personnes âgées de vieillir au village), limiter l'utilisation de la voiture, proximité des habitants des "Reymonds" (ne pas être isolés, ce n'est pas un projet communautaire), volonté d'ouverture et de créer une vie de quartier, avec la conscience d'être un projet-pilote.

Nous avons pu ainsi payer un géomètre (1000€ environ), une formation Oïkos à notre « accompagnatrice » salariée. Nous nous sommes également offerts un WE de Communication Non Violente et une journée sur notre relation à l'argent. Ces temps d'introspection et d'échange ont été très importants pour souder le groupe, pour revenir dans l'humain.

En ce mois de juin, alors que nous songeons à acheter notre premier terrain, alors même que notre montage juridico-financier n'est pas entièrement bouclé et qu'il faut prendre un risque, le risque de vivre, donc de réussir ou d'échouer, d'autres personnes hésitent et souhaitent faire une pause.

Mais l'énergie coule encore et encore. Les membres du Bureau souhaitent passer la main et des jeunes du groupe lèvent la main. Nous préparons notre Assemblée Générale que nous fêterons le 26 juin sur le terrain en musique.

Dernières nouvelles

Charles Reboul, notaire militant, est venu à notre dernière réunion mensuelle et a proposé de nous accompagner dans le montage juridico-financier.

Suite aux premiers choix finalisés, les prochaines étapes vont être :

- La création d'une SCI, qui aura pour objet la détention et la gestion d'un ensemble immobilier, constitueé de 3 associés : l'association Ecoravie (80% des parts) + 2 personnes physiques. Ce montage empêche la spéculation car l'association, majoritaire, peut imposer ses règles de gestion à but non lucratif.

Ensuite, comme la SCI a besoin d'apports financiers pour la mise en œuvre du projet (achat du terrain, paiement du notaire, de l'architecte, construction de la maison commune), les habitants consentiront un prêt viager ou une caution à la SCI, qui leur octroiera en contrepartie le droit de jouissance du terrain et de la maison commune.

Les habitants seront soumis aux règles relatives au bail d'habitation (loi 1989) et paieront des charges locatives de fonctionnement (équivalent aux charges de co-propriété) + de remboursement d'emprunt le cas échéant. Au départ d'un habitant, celui-ci sera remboursé des fonds prêtés selon des clauses définies en amont (par exemple : "dans un délai d'un an maximum").

- La signature d'un compromis de vente avec le propriétaire de l'un des terrains permettra de bloquer tout autre projet immobilier sur les 8000 m² visés. L'investissement sera de 500 € par personne environ; début des apports à venir. Nous avons convenu d'un montant minimum de 10 000 € par personne, au total, pour tout le projet ;

- Finalisation du cahier des charges ou programme à destination de l'architecte et objet de base pour notre négociation avec le bailleur social ;

- Enfin, il nous restera le choix d'un architecte et la commande d'un avant-projet sommaire.

Engagés pour l'Habitat Coopératif !

Après les Rencontres Nationales de l'Habitat Groupé et Coopératif à Nantes en décembre 2009, les membres du groupe s'engagent à nouveau pour la reconnaissance et le développement du logement coopératif en France.

• d'après Laurence Girard,
Assocation EcoRavie,
Annonce p.21

Photos de moments de la vie du groupe : réunions, visites d'écolieux, chantiers, jeux...