



Habitat groupé intergénérationnel collaboratif

Innovation humaine et sociale

Maisons Ecoé est un projet visant à développer et à expérimenter, dans le cadre d'un lieu de vie pilote, un **nouveau concept d'habitat groupé intergénérationnel collaboratif, solidaire et non spéculatif développé sous forme de coopérative d'habitant loi ALUR.**

L'association a pour objet le développement et la construction de projets d'habitats innovant destinés, à la fois, aux jeunes ménages, aux familles monoparentales, aux foyers à revenus modestes, et aux actifs aux seniors cherchant à anticiper la dépendance.

La structuration juridique, sous la forme de coopérative d'habitants loi ALUR, permet d'assurer une véritable mixité sociale et l'accès à la propriété de foyers aux revenus modestes et de seniors.

La mise en œuvre des premiers lieux de vie (projets pionniers) permettront la constitution d'une équipe de partenaires (architecte, promoteur, entreprises, ...) et l'élaboration d'une documentation technique et opérationnelle (cahier des charges et programme type) permettant une reproductibilité aisée de ce type de projet en France.

Soutenus par **AG2R LA MONDIALE** et la **CAISSE D'ÉPARGNE**, l'association Maisons Ecoé a constitué des premiers collectifs d'habitants pour ses projets pilotes avec plusieurs opportunités de terrains :

- Clapiers, ZAC du Castelet
- Gignac dans l'Hérault
- Montpellier intra-muros, Parc Moncalm, EAI
- Castelnau-le-Lez
- D'autres opportunités en cours

Le montage financier des Maisons Ecoé se fera en PLS.

A cet effet, les services de la Métropole ont d'ores et déjà été rencontrés. Par ailleurs, la possibilité pour une coopérative d'habitants de bénéficier du dispositif PLS a été validé et expérimenté par la fédération HABICOOP et la métropole de LYON, dans le cadre du Village Vertical à LYON, projet construit et livré en 2015.

1. PRESENTATION DE LA STRUCTURE

1.1. *Organisme*

- Raison sociale : Association Maisons Ecoé
- Date de création : 27 mars 2015
- Statut juridique : Association loi 1901
- Siret/Siren : 812 406 809 / 812 406 809 00010
- APE : 8730A Hébergement social pour personnes âgées
- Adresse : 385 chemin des Grives – 34170 Castelnau le lez
- Tél. : 04.67.12.36.70 | 06.81.56.21.68 | Fax : 04.67.12.36.74
- Courriel : contact@maisons-ecoe.org

1.2. *Objet et missions*

L'association a pour objet le développement et la diffusion d'habitats intergénérationnels collaboratifs destinés, à la fois au jeune ménage ou au famille monoparentales à revenus modeste et aux seniors cherchant à anticiper la dépendance.

Sa mission consiste d'une part, à concevoir et rédiger une documentation technique permettant une reproductibilité et un essaimage de ces lieux de vie innovants en France et à l'international et d'autre part, à porter un projet pilote puis les projets suivants jusqu'à leur phase de création de chaque structure dédiée sous forme de coopérative d'habitants. A terme l'association à vocation à se transformer en SCIC (société coopérative d'intérêt collectif) et à devenir un incubateur de chaque nouveau lieu de vie conçus sur le modèle développé par Maisons Ecoé

Les Maisons Ecoé ont été imaginées comme des lieux d'échanges entre les générations, favorisant la vie sociale et le développement des liens entre les générations. Il s'agit de faire émerger des lieux de vie interactifs où chacun peut être aidé et/ou être aidant.

De plus, les Maisons Ecoé se veulent être des habitats groupés **collaboratifs** et **coopératifs**. Ces caractéristiques visent également à proposer aux plus jeunes comme aux personnes à ressources modestes des logements à des prix raisonnables.

De plus, le choix de la structure coopérative pour porter chacun des projets incubés permet de lutter contre l'inflation des prix de l'immobilier.

Maisons Ecoé se définit comme un projet **collaboratif**, signifiant que les gens y apportent leurs compétences, y collaborent et y contribuent, sans être sollicité à tous les stades du processus de décisions.

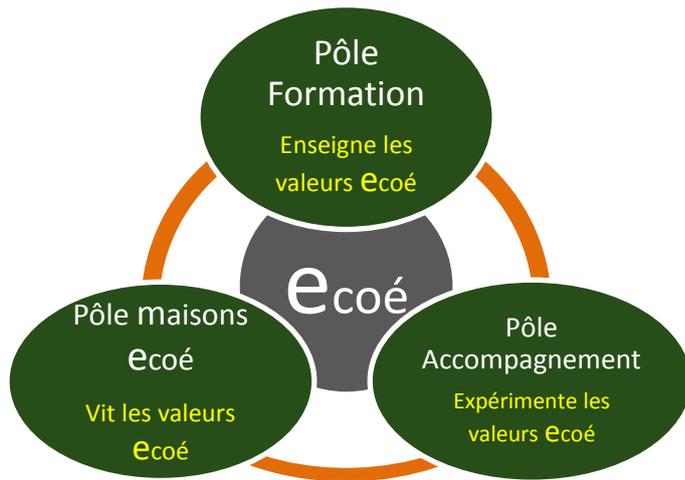
2. ACTIVITES : PRINCIPALES REALISATIONS (DESCRIPTIF, CHIFFRES)

Si l'association maisons ecoé est jeune, elle est l'émanation d'une organisation riche de 20 ans d'expériences dans le domaine du « prendre soin » et de l'accompagnement de personnes en fin de vie, de personnes en souffrance ou de personnes vulnérables.

Ecoé regroupe 3 pôles d'activités qui s'articulent autour de l'éthique et des valeurs humaines au cœur des organisations.

- **Pôle « Formation ecoé »**
- **Pôle « Accompagnement Ecoé »**
- **Pôle « Maisons Ecoé »**

*« Après l'ère de l'innovation industrielle, s'ouvre l'ère de l'innovation humaine et sociale »
(cf directeur du Palais Brongniart, Pôle Innovation France 2014)*



Mieux vivre les valeurs d'humanité

La démarche d'Ecoé est unique du fait de la complémentarité des 3 pôles. Elle se distingue donc des autres structures associatives d'accompagnement, des autres instituts de formation ou des divers projets d'habitat intergénérationnel groupé ou participatif.

Ecoé en bref

Depuis 1994
100 bénévoles de l'accompagnement en activité
30 formateurs
1.000 professionnels et bénévoles déjà formés
1.000 particuliers sensibilisés
10.000 personnes accueillies ou visitées
100.000 heures d'accompagnement en bénévolat (en forte croissance +25% en 2014)
150 jours de formation dispensées @ 2013 & 2014
CA pôle formation 98.000 € @ 2013
CA pôle formation 120.000 € @ 2014
Maisons Ecoé: lancement du projet @ mars 2015
Projet national R&D (PREPS) 2015-2018 réseau Qualisanté + hôpitaux + Ecoé

Dates	Activité
Naissance de l'accompagnement dans le secteur du soin	
1994-1996	30 personnes conçoivent le projet d'Accompagnement
Depuis 1996	Séminaires d'accompagnement de groupes de 25 à 70 personnes Montpellier
Depuis 1997	Bénévoles d'accompagnement en institution Cliniques, Hôpitaux, Maisons de retraite – Hérault - France
Formation à l'accompagnement « tout public »	

Depuis 1998	Formation à l'accompagnement ouverte à toute personne concernée par la qualité de la relation à l'autre (durée de 10 jours)
Introduction des formations à l'accompagnement dans les formations diplômantes	
2007-2009	Institut de formation en soins infirmiers (IFSI) - Marseille
Depuis 2009	Formations pour des professionnels de santé en externe
Depuis 2009	Interventions dans des Diplômes Universitaires (DU), Diplômes Inter-Universitaires (DIU), 5 ^e année de médecine Montpellier

Formation Professionnelle Continue	
Depuis 2010	Equipes hospitalières entières France & Belgique
Depuis 2012	Entreprises France
Extension de l'activité d'accompagnement aux <i>Temps de pause</i> ©	
Depuis 2010	Accueil tout public : <i>Temps de pause</i> Mourèze, Montpellier, Bruxelles
Depuis 2013	Intervention hebdomadaire dans les prisons

3. PRESENTATION DU PROJET

C'est en 2010 qu'est né le projet innovant **Maisons Ecoé**, suite naturelle des valeurs portées dans la formation et l'accompagnement.

Ce projet a pour objectif, après le développement d'un premier projet pilote situé sur Montpellier ou en proche périphérie de Montpellier, d'essaimer d'autres lieux de vie sur le même modèle sur toute la France et également en Belgique.

En effet, le projet **Maisons Ecoé** prévoit une large diffusion de ce nouveau concept et une documentation technique complète sera établie à l'issue du projet pilote pour en permettre une reproductibilité. L'association **Maisons Ecoé** est destinée elle-même, en tant que bureau d'étude, à accompagner les projets suivants.

4. DESCRIPTIF

« Ce serait un vrai lieu de vie, jusqu'à la mort, où des liens seraient créés, tissés entre les personnes et où on serait accompagné ». Mots recueillis dans le questionnaire support de l'enquête préliminaire au démarrage du projet auprès de 500 personnes en 2013.

Les **Maisons Ecoé** introduisent le concept d'un habitat groupé collaboratif dans les conditions suivantes :

- intergénérationnel et favorisant l'entraide : familles, célibataires, étudiants, seniors, personnes en situation de dépendance
- répondant au besoin sociétal de prise en charge de la dépendance et du vieillissement de la population, mais également du besoin d'accès pour tous à des logements décents dans des conditions économiques satisfaisantes
- permettant une anticipation de la dépendance

- animés par les résidents souhaitant s'investir
- facilement reproductibles
- respectueux de l'empreinte écologique
- favorisant la transmission des valeurs (s'appuyer sur la sagesse des anciens..) et le lien entre les générations
- permettant de développer les valeurs d'humanité de chacun, y compris des plus jeunes

Les Maisons Ecoé sont imaginées pour être à terme un condensé d'innovations dans les sciences humaines et technologiques.

5. QUELLES SONT LES RAISONS QUI ONT MOTIVÉS LA MISE EN PLACE DU PROJET (CONSTAT, DIAGNOSTIC) ?

5.1. La nécessité de réduire les prix des logements : inventer un habitat solidaire et non spéculatif

En France, entre 2000 et 2010 le coût de l'immobilier n'a cessé d'augmenter ; ainsi la moyenne nationale d'augmentation du prix d'achat du neuf sur ces 10 années est de plus de 80%. Dans le même temps et surtout depuis 2008, le revenu moyen des ménages stagne et les retraités perdent chaque année du pouvoir d'achat.

Les solutions d'habitat de nouvelle génération doivent donc permettre de résoudre l'équation entre prix de vente, valeur locative, qualité bâtie et charges foncières.

Ainsi, par exemple sur Montpellier, le prix moyen de vente d'un logement neuf en 2014 est de l'ordre de 3500 €/m².

A ce prix moyen actuel du collectif neuf, seuls 20% des occupants finaux des programmes neufs, propriétaires ou locataires, correspondront aux occupants (toutes catégories confondues) des 3^{ème} à 5^{ème} décile (INSEE RFLM 2009)

Il y a donc une impérieuse nécessité à trouver des leviers de réduction des prix de vente des logements neufs.

Dans ce contexte, l'habitat groupé collaboratif sur le modèle duquel est imaginé le projet maisons ecoé permet une économie substantielle pour les futurs habitants et surtout une forme d'accession à la propriété collective qui devient possible quel que soit ses ressources.

En effet, Maisons ecoé souhaite que toute personnes souhaitant rejoindre ses lieux de vie, puisse le faire quel que soit ses ressources.

Pour ce faire, les projets seront développés et structurés sous la forme **de Coopérative d'habitants Loi ALUR.**

Avec la loi ALUR du 24 mars 2014, le législateur, sous l'influence de la société civile a créé un dispositif législatif permettant une nouvelle forme d'accession à la propriété : la propriété collective.

Les futurs habitants vont devenir associés de la coopérative moyennant la souscription de parts sociales dont la valeur correspondra un maximum de 30% du prix de revient global du projet immobilier. Pour financer les 80 % restant la coopérative va s'endetter en souscrivant un Prêt locatif social (PLS). Ce prêt peut être souscrit sur une durée minimum de 15 ans et maximum de 40 ans (ce qui permet des annuités faibles).

Les redevances, payables par les coopérateurs, serviront à amortir le PLS et seront plafonnées (environ 8 € le m2 pour Montpellier et agglomération). Ces redevances sont par ailleurs éligibles aux APL.

Une fois le foncier nécessaire au projet pilote identifié, il sera créé une société de projet **Coopérative d'habitants** qui se portera acquéreuse du foncier et qui fera édifier les bâtiments en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement).

Le type de société de pierre participative retenue par Maisons Ecoé est la coopérative constituée sous forme de SAS à capital variable. En droit Français, les coopératives d'habitants ont pour objet : « *de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective* ».

La coopérative est une société sans but lucratif, elle propose à ses coopérateurs des logements dont les redevances reflètent le coût réel d'exploitation de l'immeuble dans lequel ils vivent. L'implication des coopérateurs, les efforts de mutualisation de moyens et d'espaces (buanderie commune, salle polyvalente, etc.) et le souhait d'éviter les intermédiaires permettent d'offrir des redevances inférieures aux prix des loyers du marché.

La mutualisation des capacités d'endettement permet à des ménages modestes d'accéder à la propriété coopérative.

Les caractéristiques intrinsèques au système coopératif (propriété collective sans but lucratif) évitent d'entrer dans une logique spéculative. Le coopérateur acquiert un certain nombre de parts sociales qui lui seront remboursées par la coopérative s'il décide éventuellement de quitter la coopérative. La plus-value réalisable est plafonnée par la loi sur l'indice INSEE de référence des loyers.

Plus que locataires : collectivement propriétaires

Comme dans toute coopérative, les membres ont une double qualité. D'un côté, en tant que coopérateurs ils sont impliqués directement dans la gestion de la structure dont ils détiennent des parts sociales : ils en élisent le(s) gérant(s) et participent régulièrement aux décisions relatives à l'organisation de l'activité de la coopérative. De l'autre côté, les membres d'une coopérative d'habitants sont aussi les bénéficiaires des services offerts par la coopérative. Ils sont donc occupants des logements dont la coopérative est propriétaire.

Pour la construction, la société coopérative d'habitants va signer un contrat de VEFA avec un opérateur de type SEM ou bailleur social.

Le financement des travaux serait assuré d'une part par une souscription au capital effectuée par les futurs habitants et/ou investisseurs et d'autre part, par des apports en comptes courant de certains associés et par un prêt PLS souscrit auprès de la Caisse d'Épargne.



De plus, l'un des objectifs de l'Association Maisons Ecoé est d'optimiser la réduction des prix de revient des futurs projets du fait de leur reproductibilité. **En réalité c'est un nouveau concept d'habitat que développe l'Association Maisons Ecoé.**

5.2. La nécessité de l'intergénérationnel

Les prévisions démographiques mettent en évidence un vieillissement massif de la population dans les prochaines années.

En France par exemple selon l'INSEE, les plus de 60 ans qui représentent 22,9% de la population devraient atteindre le taux de 31,9% en 2050. Parmi eux, la part des plus de 75 ans devrait passer de 8,8% à 15,6% de la population.

Ainsi, d'ici à 2020, la part des personnes de 60 à 74 ans, dans la population de la Métropole de Montpellier, devrait passer de 11 % en 2007 à près de 15 %, quel que soit le scénario envisagé. Les personnes de 75 ans et plus, les plus concernées par la dépendance, verraient leurs effectifs s'accroître fortement après 2020 ; elles représenteraient 11 % de la population en 2030, contre 7 % en 2007. L'âge moyen des habitants de Montpellier Méditerranée Métropole augmenterait ainsi de trois ans, au cours de la période, et atteindrait 40 ans en 2030 contre 37 ans en 2007.

Ce contexte constitue un défi pour les acteurs en charge du vieillissement, de l'habitat et de l'urbanisme afin de prendre les mesures adaptées aux nouveaux besoins.

La réflexion sur les besoins d'habitat des personnes âgées ne peut faire l'économie d'une prise en compte des transformations intervenues dans nos sociétés occidentales ces 20 dernières années dans les rapports au travail et les structures familiales qui ont engendré une diversité des modes de vie.

Cette réflexion exige également de porter attention aux générations plus jeunes afin de ne pas créer davantage de clivages sociaux et au contraire de favoriser la mixité et la solidarité intergénérationnelle.

En effet, les changements démographiques que nous vivons font coexister de 3 à 5 générations sur des périodes de plus en plus longues, chacune ayant un poids relatif important.

La société multi générationnelle n'est pas une simple succession des générations dans le temps mais une superposition et une interpénétration de plus en plus forte des générations qui cohabitent dans

la société. Ces particularités démographiques expliquent la nécessité de créer de l'intergénérationnel, c'est-à-dire de (re)tisser des liens entre ces générations

Des solutions innovantes doivent voir le jour pour conjuguer baisse des coûts liés à la prise en charge du vieillissement et de la dépendance tout en garantissant le confort de la personne âgée et la prise en charge satisfaisante de la perte d'autonomie et de la dépendance.

En outre, dans nos sociétés en perte de valeurs et en recherche de sens, la mixité générationnelle permet aux plus jeunes de bénéficier de la sagesse des anciens et peut être, pour eux, source de questionnement positif sur les questions essentielles telles que l'entraide, le vieillissement, le respect, la fraternité, l'interdépendance, le lien, la mort ...

La mixité générationnelle permet aussi à chacun d'expérimenter ou de (re) découvrir, quel que soit son âge, le plaisir de l'aide et de la solidarité et la joie de se sentir utile et à sa place.

6. QUELS SONT LES RESULTATS ATTENDUS ?

Le projet Maisons Ecoé consiste à créer, dans un premier temps (2016/2017), 1 ou 2 lieux de vie pilotes qui, par la suite, pourront être aisément reproductibles afin que le plus grand nombre de personnes puisse bénéficier de telles structures.

L'Association Maisons Ecoé a donc pour objectif d'élaborer un ou plusieurs projets types répondants aux caractéristiques prédéfinies. Ces projets donneront lieu à la rédaction d'un document de synthèse et d'un cahier des charges destinés à être ensuite utilisés par d'autres porteurs de projet et favoriser l'essaimage. L'Association deviendra ensuite un bureau d'études pour les autres projets (Mission d'Assistante à Maîtrise d'Ouvrage). La structure juridique de l'association évoluera ensuite vers une SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif).

A ce titre, les choix architecturaux et le modèle économique retenus seront faits pour permettre un essaimage et une reproductibilité du concept permettant une réduction des coûts. L'objectif est de pouvoir, en phase de développement, proposer des logements à une valeur inférieure de 10 à 20% à la valeur du marché.

Par ailleurs, les lieux de vie ainsi créés permettront une limitation de l'empreinte écologique de chacun de leurs habitants. Cette volonté de limiter l'impact écologique est d'ailleurs en parfaite cohérence avec les fondamentaux du projet Maisons Ecoé, puisqu'elle rejoint les valeurs de respect, de partage et d'intégration au sens large.

Ainsi, seront privilégiés le choix de matériaux sains et à faible impact environnemental, de provenance locale, et une conception des bâtiments en fonction de contraintes liées à l'énergie (orientation), utilisation d'énergies renouvelables, économies d'eau, installation de composteurs ...

Ces choix permettront une moindre pollution que pour un habitat classique et une faible émission de gaz à effet de serre. La localisation des Maisons Ecoé ouvertes sur des quartiers desservis par les transports en commun, où les services sont accessibles facilement à pied ou à vélo, œuvrera également en faveur d'une préservation de l'environnement.

Enfin, la mise en commun d'objets (voiture, outils, électroménagers..) permettra de réduire aussi l'impact écologique de leur production et de leur traitement ultérieur en fin de vie.

7. HABITANTS : PUBLICS CONCERNES

Les **Maisons Ecoé** permettent d'accueillir un large éventail de profils de personnes.

Elles s'adressent à toute personne, quelle que soit sa situation familiale, du plus jeune aux seniors, en recherche d'un mode de vie avec du lien social, autour de valeurs partagées :

- actifs et jeunes actifs
- familles avec enfants, cellules monoparentales, célibataires
- seniors valides
- personnes en perte d'autonomie
- familles accompagnant une personne en situation de dépendance (seniors ou non)

8. ORGANISATION ET GESTION DU PROJET, METHODE ET MOYENS MIS EN OEUVRE

8.1. Structures juridiques de l'Association **Maisons Ecoé**

La première structure juridique est une association de type 1901 créée en mars 2015.

L'Association **Maisons Ecoé** a vocation à porter le ou les projets pilotes jusqu'à leur phase de pré-commercialisation et à élaborer l'intégralité de la documentation permettant ensuite une reproductibilité et un essaimage de projets similaires. L'Association c'est ainsi donné pour objectif de développer un concept innovant d'habitat et d'élaborer tous les outils (juridiques, financiers, architecturaux, humains..) qui permettront un essaimage.

L'association agira ensuite comme un bureau d'étude et se transformera à terme en SCIC (société coopérative d'intérêt collectif). Elle adoptera, en conséquence, le statut d'entreprise du secteur de l'économie sociale et solidaire (ESS).

Lors de la pré-commercialisation et pour chaque projet immobilier **Maisons Ecoé**, une structure propre sera constituée sous la forme de coopérative d'habitants.

Lors de la pré-commercialisation et pour chaque projet immobilier **Maisons Ecoé**, une structure propre sera constituée sous la forme de coopérative d'habitants.

Les membres de l'Association **Maisons Ecoé** sont d'une part les personnes ayant manifesté leur intention d'habiter ou d'investir dans les projets **Maisons Ecoé**, et d'autre part des « parrains » et mécènes ayant manifesté leur volonté de soutenir le projet.

Un certain nombre de parrains potentiels a d'ores et déjà été identifié (AG2R La Mondiale, Fondation de France et Fondation Caisse d'Epargne pour la solidarité, mécènes privés, ...).

8.2. *En phase d'amorçage, le rôle de l'association sera de :*

- Recruter l'équipe chargée d'assurer le développement du projet (un équivalent temps plein junior, plus 1 ou 2 développeurs en mission de conseil et de supervision sur 2 jours/semaine)
- Faire réaliser les études juridiques, fiscales et financières (ingénierie financière) de validation des schémas pour le premier projet pilote et faire rédiger la documentation contractuelle
- Sélectionner un bureau d'étude chargé d'établir un cahier des charges du projet architectural
- Choisir des professionnels référents (architectes, AMO...)
- Faire le lien avec les institutionnels des régions concernées
- Concevoir et rédiger la documentation permettant un essaimage des projets
- Créer un site internet dédié aux projets
- Prendre les contacts avec les acteurs institutionnels (département, ARS...)
- Rechercher le foncier nécessaire au premier projet pilote
- Réunir les futurs habitants du projet pilote
- Animer les futurs collectifs d'habitants (apprendre à vivre ensemble, communication non violente..)

8.3. *En phase de développement, l'association se transformera en SCIC et aura pour rôle :*

- Assurer une aide à la gestion autonome de chaque coopérative des Maisons Ecoé
- Assurer la coordination des bénévoles
- Porter le développement de nouveaux projets (bureau d'études)
- Eventuellement porter une demande d'agrément EPA/EPAHD sur un modèle « à domicile »

8.4. *Structure juridique pour chaque programme de Maisons Ecoé*

Une fois le foncier nécessaire au projet pilote identifié, il sera créé une société de projet qui se portera acquéreuse du foncier et qui fera édifier les bâtiments. Le type de société de pierre participative retenue par Ecoé pour la France sera la **Coopérative d'habitants**, constituée sous forme de SAS à capital variable. En droit Français, les coopératives d'habitants ont pour objet : « *de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective* »

8.5. *Un autre rapport au patrimoine*

La coopérative est une société sans but lucratif, elle propose à ses coopérateurs des logements dont les redevances reflètent le coût réel d'exploitation de l'immeuble dans lequel ils vivent. L'implication des coopérateurs, les efforts de mutualisation de moyens et d'espaces (buanderie commune, salle polyvalente, etc.) et le souhait d'éviter les intermédiaires permettent d'offrir des loyers inférieurs aux prix du marché.

La mutualisation des capacités d'endettement permet à des ménages modestes d'accéder à la propriété coopérative.

Les caractéristiques intrinsèques au système coopératif (propriété collective sans but lucratif) évitent d'entrer dans une logique spéculative. Le coopérateur acquiert un certain nombre de parts sociales qui lui seront remboursées par la coopérative lorsqu'il décidera éventuellement de quitter son logement. La plus-value réalisable est plafonnée par la loi sur l'indice INSEE de référence des loyers.

- **Départ volontaire définitif d'un habitant (coopérateur)**

Comme pour un bien immobilier classique, les droits de celui qui quitte la coopérative doivent être achetés par un nouvel habitant (coopérateur)

L'assemblée générale de la coopérative a un droit de regard sur le choix du nouvel entrant et peut refuser de l'agréer. Elle peut aussi décider que les parts doivent être cédées à une autre personne que l'assemblée aura agréée

Si l'habitant souhaitant quitter la coopérative ne trouve pas d'acquéreur, la coopérative peut décider (décision en assemblée générale) de racheter les parts sociales de l'habitant/coopérateur sortant. Dans ce cas, les parts seront rachetées grâce aux réserves de la coopérative

- **Décès d'un habitant (coopérateur)**

Par principe, les héritiers ou légataires reçoivent les parts sociales dans la masse successorale et le droit de jouissance sur le logement. Ils ont deux ans pour signer le contrat de coopération et adhérer à la charte. En cas de refus de signature, ils perdront le droit de jouissance mais seront remboursés de la valeur des parts sociales (montant de l'apport + plus-values)

Les statuts peuvent prévoir une clause d'agrément des héritiers ou légataires. En l'absence d'agrément par les coopérateurs, les héritiers seront remboursés de la valeur des parts sociales (montant de l'apport + plus-values)

8.6. *Projet architectural*

Le projet architectural s'inspire, dans son esprit, des anciens béguinages mais, est pensé dans un esprit résolument moderne et épuré. De plus, une place sera réservée aux innovations technologiques favorisant le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.

Les principales caractéristiques sont :

- Entre 20 et 30 logements par lieu de vie
- Du type 2 au type 5 (de 30 à 150 m²)
- Conception bioclimatique, économe en énergie (solaire, micro-éolien,...)
- Appartements évolutifs permettant le maintien de personne nécessitant une assistance médicale (domotique, télémédecine, objets connectés ...)
- Petits jardins privatifs pour les logements au rdc, terrasses ou grands balcons pour les logements aux étages
- Concernant les équipements et surfaces partagées :
 - La Pièce de silence, épurée dans un style architectural original et inspirant (ex : Maisons de thé)

- Salle conviviale avec cuisine
- Atelier de bricolage, buanderie
- 3 chambres d'amis
- Espaces extérieurs de loisir, potager, aire de repos, terrasse collective.
- Stationnement vélos et voitures
- Espaces de rangement



8.6.1. Exemple de projet d'habitat participatif intergénérationnel

8.7. Budget prévisionnel de l'Association Maisons Ecoé

Le budget prévisionnel de l'association est décrit dans le tableau ci-joint.

Pour accompagner le financement de la phase de développement, et après 18 mois d'exercice, les ressources de l'Association Maisons Ecoé sont réparties comme suit :

- A compter du 1^{er} janvier 2017, on devient membre de l'association avec une cotisation individuelle annuelle de 35 EUR (période du 1^{er} janv au 31 déc)
- Subventions de nos partenaires
- Mécénat
- Prêts participatifs qui seront remboursés lors de la constitution de la coopérative

En outre, pour chaque projet de réalisation d'une Maison Ecoé, un engagement est demandé pour rejoindre un collectif d'habitants. Il est appelé un versement de 250 EUR par foyer, suivi d'appels de fonds de ~70 EUR / mois jusqu'au dépôt du permis de construire de la Maison Ecoé. Ces montants permettent de couvrir les frais d'opérations à engager par le collectif pour son projet propre. Ce sont des apports avec « droit de reprise », comptabilisés par foyer dans son investissement immobilier. Ces fonds sont gérés par l'association sur un compte bancaire dédié au collectif.

9. ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET AU 30 JANVIER 2017



Situation @ janvier 2017

- 40+ membres
- **3 premiers collectifs d'habitants constitués**
- Recherche de terrains : plusieurs lieux d'implantation
 - Clapiers | ZAC du Castelet
 - Gignac | 3500 m² Centre Village
 - Montpellier | ZAC EAI
- 175+ personnes intéressées à rejoindre l'association
- 50.000 € de subventions d'AG2R La Mondiale
- 10.000 € de subventions de la Caisse d'Epargne
- Etude juridique approfondie finalisée
- Projet cadre finalisé
- Charte finalisée
- Organisation en place
 - Association Maisons Ecoé -> devenir
 - 1 coopérative d'habitants par projet immobilier
- Site web + blog + page Facebook en ligne depuis janv'16

10. QU'EST CE QUI POURRAIT EMPECHER LE PROJET D'ABOUTIR ?

- Le manque de trésorerie pour financer la phase préalable à la constitution de la première coopérative d'habitants – Ce risque est levé grâce à l'obtention d'une subvention de AG2R LA MONDIALE et CAISSE D'EPARGNE obtenues en 2015 et 2016 à hauteur de 60.000 EUR
- Le délai de réalisation du premier projet pilote dû à la difficulté de trouver du foncier à un prix raisonnable en proximité de Montpellier Métropole

11. QUELLES SONT NOS ATTENTES VIS-A-VIS DE NOS PARTENAIRES ?

- Participation au financement de la phase d'étude et de l'élaboration de la documentation technique et juridique
- Mise en relation avec des partenaires financiers (bailleurs sociaux, EHPAD...)
- Aide à la recherche de terrains (foncier)
- Aide à la réflexion sur le moyen optimum de traiter les quelques logements par projet que nous souhaitons voir fonctionner en EPA/EHPAD dématérialisés
- Communication sur le projet permettant au plus grand nombre de pouvoir en bénéficier

12. PARTENAIRES DU PROJET

12.1. *Partenaires financiers*

- AG2R La Mondiale
- Caisse d'Epargne
- Partenaires privés

12.2. *Partenaires opérationnels*

- Institut Ecoé
- Lexiateam, société d'avocats
- Dyneis
- Hab-Fab
- Sociétés d'aménagement du territoire : SERM, SA3M, Hérault Aménagement
- Municipalités

12.3. *Autres partenaires*

- écohabitons

13. RESSOURCES ENVISAGEES DE LA STRUCTURE

- Cotisations annuelles des adhérents
- Recherche de fonds de dotation
- Recherche de mécénat
- Réflexion sur l'obtention du statut d'intérêt général

14. ACTIONS DE COMMUNICATION PREVUES

Du fait de son rattachement historique à l'association Accompagnement Ecoé et à l'Institut de formation Ecoé, l'Association Maisons Ecoé repose sur un réseau important, notamment dans les milieux médicaux et sociaux-médicaux. Le projet Maisons Ecoé est déjà connu auprès des membres de ce réseau qui le suivent avec attention et intérêt.

Un site internet, un blog, une page Facebook et une brochure ont été créés. Ils sont la vitrine du projet et servent de lien entre les différents partenaires (intranet).

L'association Maisons Ecoé est notamment membre de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif HAB-FAB qui regroupe en région Sud-Est les acteurs de l'habitat participatif.

Enfin, nous envisageons de recruter, sous la forme d'un stage ou d'un contrat de professionnalisation, une personne dédiée à la communication du projet envers les médias et les élus.

15. ELEMENTS COMPLEMENTAIRES : EVALUATION FINANCIERE D'UN PROJET PILOTE

Pour le ou les projets pilotes de Maisons Ecoé, l'équilibre financier devra être atteint. Les souscriptions des parts sociales des coopératives permettront d'assurer, pour partie, le besoin en fonds de roulement pour la construction. Le solde sera financé par un emprunt bancaire souscrit par la coopérative. Les échéances d'emprunt seront ensuite servies par une quote-part des redevances de jouissance.

De plus, le montage en société coopérative permet, si nécessaire, de faire rentrer dans chaque programme une personne morale à hauteur de 30% du capital. A cet effet, Maisons Ecoé envisage de développer un produit d'épargne solidaire.

Le montage financier définitif sera arrêté pour chaque projet avec le partenaire opérationnel VEFA.

Toutefois, à titre indicatif, le coût d'un programme variant en fonction du coût d'acquisition du foncier, un programme type pourrait avoir les caractéristiques suivantes :

- Surface du terrain : 3000 m² (l'idée est d'avoir une surface suffisante pour permettre des espaces verts)
- Surface totale de l'immeuble s'élève à 2588 m² SdP (Surface de Plancher, ex SHON),
- 22 à 25 logements privés (de 35 à 100 m²)
- Il comprend en plus un espace collectif : la Pièce de Silence, 1 salle d'activité, 3 chambres d'amis partagées, 1 buanderie, 1 grand atelier, des caves et 1 jardin collectif.
- Coût estimatif de l'opération : 6,5 M€ HT, y compris le prix du terrain et celui des études, taxes et assurances.
- Les marches de travaux représentent 4,6 M€ H.T
- Foncier : estimé entre 700 et 800 K€
- Honoraires et frais (architecte, AMO..) : 700 k€

A titre comparatif, sur le projet d'habitat participatif en cours de construction sur la ZAC des Grisettes à Montpellier le prix par appartement ressort à 3200 €/m² et celui du projet écohabitons/Hérault Aménagement sur l'avenue d'Assas ressort à 3000 €/m².



15.1.1. MASCOBADO – Projet d'habitat participatif en cours de construction -ZAC Les GRISETTES MONTPELLIER

Le prix moyen du neuf à Montpellier est de 3400 €/m² (source DREAL LR). Les programmes neufs écos-construits sont proposés, comme celui de la Lironde entre 3800 et 4000 €/m².

Le projet pilote maisons Ecoé de Montpellier devrait permettre de proposer des logements innovants, éco-construits et conviviaux à des prix largement inférieurs aux valeurs du marché.

Mais surtout, en phase de développement ces coûts devraient pouvoir être encore diminués du fait de la reproductibilité des modèles architecturaux et économiques retenus.

16. OUTILS D'ÉVALUATION DU PROJET

- Un premier questionnaire sur un panel de 500 personnes avec analyse des réponses et document de synthèse a été envoyé et analysé en 2013
- Un second questionnaire plus précis a été diffusé lors de l'AG constitutive en mars 2015 avec des réponses circonstanciées de tous les adhérents
- Développement d'un programme d'animation et d'échange entre les futurs habitants (apprendre à communiquer de manière non-violente, apprendre le vivre-ensemble, la sociocratie, la résolution des conflits, l'espace de parole...)
- Des réunions mensuelles sont organisées avec les futurs habitants qui sont structurés en groupe de travail

17. BUDGET DE L'ASSOCIATION MAISONS ECOE

Association Maisons Ecoé BUDGET	2015 écritures	2016 écritures	2016 prévisionnel	2017 prévisionnel
Il est prévu de faire évoluer le statut juridique de l'association en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) en 2018				
REVENUS				
RECETTES				
Cotisations	7 600 €	250 €	7 500 €	10 000 €
Prets			- €	- €
Mécénat AG2R		50 000 €		
Mécénat Caisse d'Épargne			10 000 €	10 000 €
Mécénat Fondation de France				15 000 €
TOTAL DES RECETTES D'ACTIVITES BRUTES	7 600 €	50 250 €	7 500 €	10 000 €
TOTAL DES REVENUS	7 600 €	50 250 €	7 500 €	10 000 €
Total revenus cumulés	7 600 €	57 850 €	65 350 €	67 750 €
DEPENSES				
COUTS DE PRODUCTION				
Ingénierie juridique, fiscale et financière Lexiateam	- €	5 115 €	8 400 €	8 400 €
Responsable de projet Dyneis	- €	5 040 €	8 400 €	7 000 €
Ingénierie pédagogique et sociale "Vivre Ensemble" Institut Ecoé	- €	- €	8 400 €	- €
Conseil et expertise sur l'habitat groupé Hab-Fab	672 €	2 928 €	4 320 €	
Expert comptable économie de la construction	- €	- €	- €	- €
TOTAL DES COUTS DE PRODUCTION	672 €	13 083 €	29 520 €	15 400 €
CHARGES				
Salaires	- €	- €		
Téléphone	- €	- €	- €	200 €
Matériel chaises, vidéo-projecteur	63 €	330 €	150 €	
Timbres postaux	- €	- €	- €	60 €
Frais de banque et intérêt	TBD	60 €	300 €	150 €
Imprimerie	- €	- €	1 000 €	150 €
Site internet OWD	648 €	598 €	1 000 €	100 €
Publicité	- €	- €	- €	1 000 €
Matériel promotionnel	- €	- €	1 000 €	100 €
Transport et déplacement	- €	- €	- €	2 000 €
Frais de représentation, réception, épicerie	209 €	318 €	1 500 €	
Location salle	- €	90 €	500 €	
Frais juridique	44 €	- €	- €	
eCOhabitons Adhésion	100 €	- €	100 €	
HabFab Parts sociales (adhésion)	500 €	- €	- €	
Divers	- €	- €	500 €	1 000 €
TOTAL DES CHARGES	1 064 €	1 396 €	5 550 €	3 760 €
TOTAL DES DEPENSES	1 736 €	14 479 €	35 070 €	19 160 €
Total dépenses cumulées	1 736 €	16 215 €	51 285 €	

18. CONTACTS MAISONS ECOE

Pour toute information, vous pouvez contacter nos responsable et coordinateur de projet :

- Marie-Odile Lamoureux | 06 81 56 21 68
- Christophe Dugas | 06 89 84 89 24
- contact@maisons-ecoe.org
- www.maisons-ecoe.org
- www.maisons-ecoe.org/blog/
- <https://www.facebook.com/MaisonsEcoe/>