



Habitat groupé intergénérationnel collaboratif
Innovation humaine et sociale

(Édition janvier 2017)



Qui sommes-nous ?

Association Maison ecoe loi 1901

- Adresse : 385 chemin des Grives - 34170 Castelnaud-le-Lez (France)
- AG Constitutive @ 27 mars 2015 | adoption Statuts + Charte
- Association enregistrée à la DIRRECTE @ avril 2015

Conseil d'Administration

- Cathy Blanc : Présidente – Médecin
- Marc Deheunynck : Trésorier - consultant retraité
- Jacques Brissaud : Secrétaire - avocat retraité
- Hugues de Belly : Trésorier - visiteur médical - SANOFI
- Christian Bouchenoire : DG Groupe ALTRAD et Vice Président MHR
- Claire Escoffier : Bénévole de l'association Ecoé Accompagnement - Consultante
- Anne-Beuter : Professeur émérite en neurosciences - Université de Bordeaux
- Thomas Cahill : enseignant retraité

Contacts / conseillés au CA

- Marie-Odile Lamoureux | Secrétaire général | lamoureux@ecoe.fr | 0 681 562 168
- Christophe Dugas | Responsable projet | christophe.dugas@ecoe.fr | 0 689 848 924

Origine du projet

Cathy Blanc est docteur en médecine, homéopathe et acupuncteur.

En 1994 elle fonde ecoé Accompagnement (membre SFAP) pour proposer au travers de bénévoles, l'accompagnement de personnes vulnérables ou en fin de vie.



Elle travaille en étroite collaboration avec des services hospitaliers en France et en Europe, animant des formations et des groupes de réflexion pour les professionnels impliqués dans l'accompagnement des personnes en souffrance et dans les soins palliatifs.

Le Docteur Cathy Blanc enseigne dans le cadre d'un Diplôme Inter-Universitaires de soins palliatifs et accompagnement (DIU) en 5^e année de médecine Montpellier, sur le thème de la spiritualité laïque. Elle intervient également régulièrement auprès de l'administration pénitentière.

Le projet : Créer, développer, innover, essayer

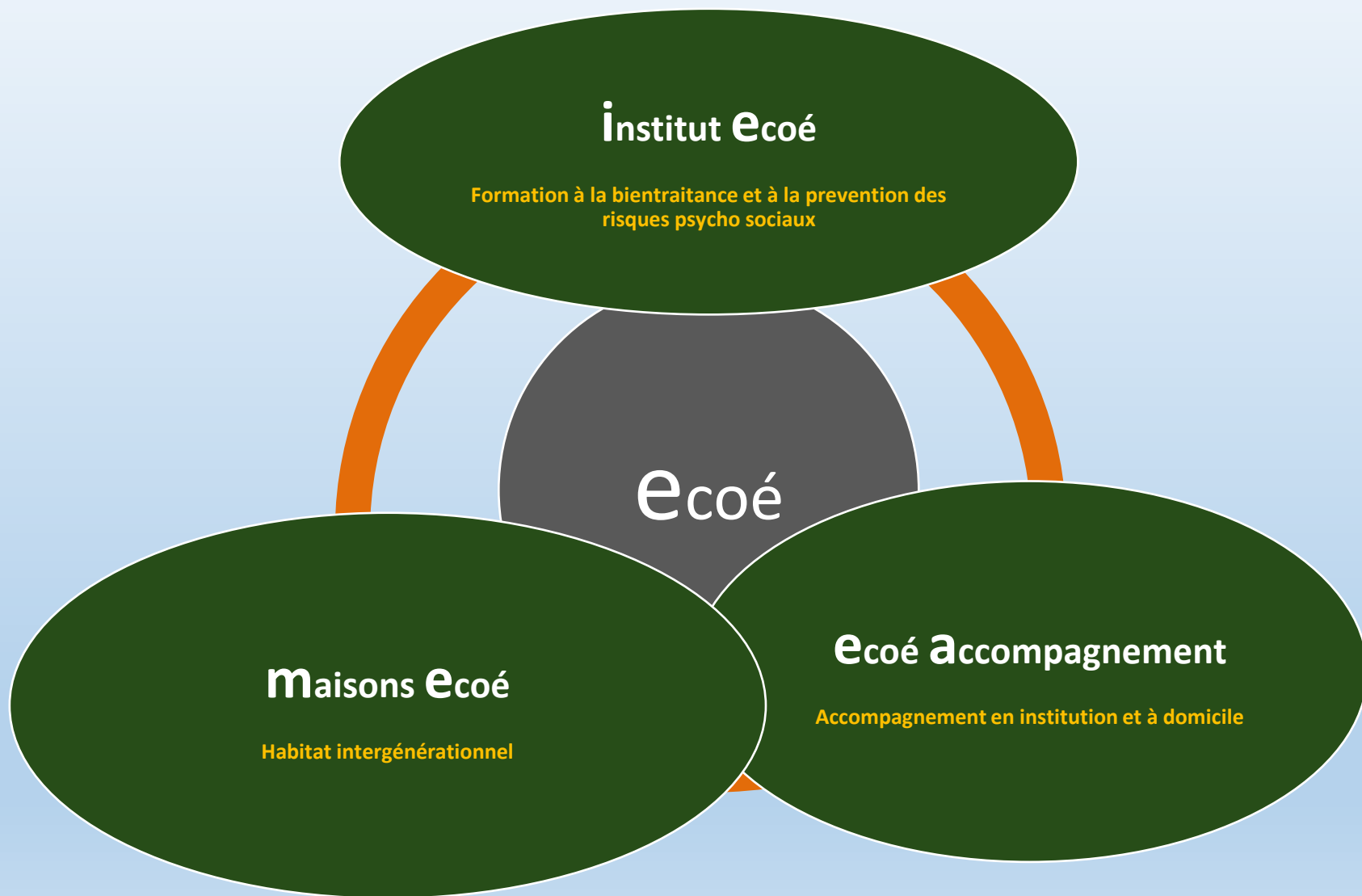
- **Créer** des lieux de vie d'un nouveau type et où chacun se sente aidé et aidant
- **Restaurer** un lien social entre les générations
- **Développer** l'intergénérationnel et permettre une fin de vie à domicile
- **Innover** en adaptant la structuration juridique sous la forme de coopérative d'habitants qui permet un accès à la propriété collective sans conditions d'âge et de ressource
- **Construire** et vivre en limitant l'empreinte écologique
- **Essayer** pour offrir un rayonnement en France et à l'international

Publics visés

Les publics visés sont : toutes personnes que ce soit dès seniors, des familles (y compris monoparentales) et des célibataires souhaitant intégrer des lieux de vie générateurs de liens sociaux.

Ils permettront, entre autre, aux familles en charge de personnes dépendantes (senior ou enfants) de trouver aide et ressources humaines pour accompagner leurs proches.

Les racines



Accompagnement ecoé en quelques chiffres :

- Depuis 1994, ecoé a multiplié ses actions :
 - Près de **10 000 personnes accueillies ou visitées**, à domicile et en institution (soins palliatifs, hôpitaux, prisons, ...)
 - Soit environ **100 000 heures d'accompagnement** bénévole
 - Plus de **100 bénévoles** en activité en 2015
- ecoé Accompagnement est membre de la SFAP (société française de soins palliatifs)

Quelques références des différentes structures ecoe

- APF
- ASSAD Roussillon
- Association Alfred Sauvy
- CHR Marvejols
- CHU Namur (Belgique)
- CHU Rennes St-Malo
- Foyer Jeunes Travailleurs Nîmes
- ICO Nantes
- MGEN, La Chimotais Cugand
- CHU Montpellier
- Maison d'arrêt de Béziers

Nos fondamentaux

- **L'accompagnement** (Carl Rogers et le savoir-faire développé par écoé accompagnement depuis 20 ans)
- **Le Prendre soin et le donner du soin** (le care/donner-recevoir)
- **La prise en compte de l'humain dans toute ses dimensions** (star of life - OMS : santé physique, psychologique, sociale et spirituelle)
- **Le non communautarisme** (ouverture sur le quartier, mixité sociale et générationnelle...)
- **Trouver du sens** quel que soit son âge et sa situation
- **Une éducation populaire** au vivre ensemble

Innover dans l'accompagnement des seniors

- Le simple maintien à domicile des personnes âgées est limité (chute, rupture de lien social, sentiment d'inutilité, solitude, isolement...)
- Importance dans une société vieillissante de lutter contre l'agisme (discrimination liée à l'âge) et de garantir l'intégration et l'utilité des seniors
- Importance de trouver des solutions de prise en charge du grand âge dans des conditions économiques satisfaisantes pour la société

Organisation et opérations

L'Association Maisons Ecoé : un incubateur de lieux de vie

- Accompagnement technique, juridique, financier et opérationnel
- Accompagnement humain
 - éducation populaire à la sociocratie et au vivre ensemble
 - communication non violente, écoute, prise de décision par consentement, ...
 - développement du savoir être
 - autonomisation de chaque collectif

La réussite de projets d'habitats groupés réside dans un accompagnement professionnel sur ces 2 volets

Association Maisons Ecoé

Collectif d'habitants
Projet pilote Maison Ecoé

Adhérents
non habitants

Collectif d'habitants
2^{ème} Maison Ecoé

Collectif d'habitants
3^{ème} Maison Ecoé

Membres de la structure juridique

Structuration juridique innovante

Marché immobilier en France

- Entre 2000 et 2010 : la moyenne nationale d'augmentation du prix d'achat de l'immobilier neuf sur ces 10 années est supérieur à +80%
- Hors, 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

La coopérative d'habitants : c'est plus que du logement !



Une troisième voie pour le logement

- Propriété collective: une société, coopérateurs propriétaires de parts sociales
- Non spéculation : valeur des parts sociales indépendante de la valeur du bien immobilier
- Démocratie: une personne = une voix
- **Les coopérateurs sont collectivement propriétaires et individuellement occupants**

Structure juridique de chaque collectif après achat du terrain



Les coopératives d'habitants : reconnues par le législateur dans la loi ALUR

Art. L. 201-1.-Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés à capital variable ...

Art. L. 201-2.-Elles 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 dans les conditions prévues au présent article.

Pour cela elles peuvent :

- « 1° Acquérir un ou plusieurs terrains ou des droits réels permettant de construire ;
- « 2° Construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;
- « 3° Attribuer la jouissance de ces logements à leurs associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné à l'article L. 201-8 ;
- « 4° Gérer, entretenir et améliorer les immeubles mentionnés au 2° du présent article ;
- « 5° Entretien et animer des lieux de vie collective ;
- « 6° Offrir des services à leurs associés et, à titre accessoire, à des tiers non associés.

La coopérative d'habitants : Caractéristiques principales

- Redevance de jouissance au coût réel d'exploitation de l'immeuble (inférieurs au prix du marché/loyer) et éligible aux APL
- Propriété durable par la coopérative et gestion collective : Provisions pour Grosses Réparations (PGR) et prise en compte des vacances et impayés de loyers
- Implication des coopérateurs, mutualisation d'espaces et de services, réduction du nombre d'intermédiaires
- Ouverture sur le quartier, mixité, échanges et solidarité
- Une composante écologique forte

Un accès démocratisé à la propriété

- Montage financier qui facilite l'accessibilité des ménages modestes et des seniors
- Mutualisation des capacités d'emprunt
- Redevance et apports en compte courant permettant une charge mensuelle adaptées aux possibilités de chaque habitant

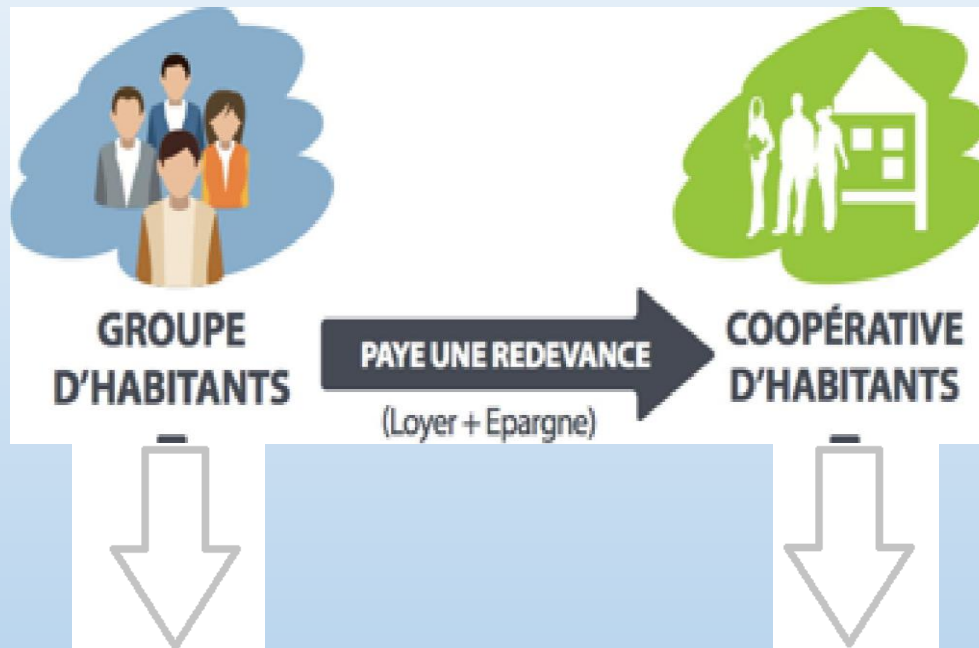
Comment ça marche ? (1/2)

- Création d'une société par action simplifiée à capital variable (SAS) qui respecte les dispositions de la loi de 1947 sur les coopératives et les dispositions de la loi ALUR (24 mars 2014) sur les coopératives d'habitants (décrets d'application parus le 21/12/2015)
- Souscription par les coopérateurs (futurs habitants ou investisseurs) de parts sociales (fonds propres de la société) : entre 20 et 30% du coût de revient du projet immobilier
- Double statut de l'associé coopérateur : propriétaire des parts de la coopérative et utilisateur (droit de jouissance) de son logement
- Des investisseurs non habitants peuvent détenir jusqu'à 30% du capital de la coopérative

Comment ça marche ? (2/2)

- L'emprunt nécessaire à l'achat du terrain et aux constructions est effectué par la société coopérative (pas d'emprunt individuel des futurs habitants)
- Eligibilité de la coopérative au PLS (Prêt locatif social selon l'éligibilité des futurs habitants à ce dispositif : environ 85% des ménages y sont éligible)
- Avantages du PLS
 - prêts longue durée : jusqu'à 40 ans (50 ans sur le terrain) avec un taux d'intérêt bas indexés sur la rémunération du livret A (0,75 % actuellement).
 - TVA réduite à 5,5%
 - exonération de taxe foncière pendant 25 ans

Flux financier



- Charges d'usage
- Taxes d'habitation

- Remboursement emprunt PLS
- Provisions pour impayés et vacances
- Provisions pour Grosses Réparations
- Charges de propriété (ex : électricité sur les lots et parties communs)

Simulation financière

option : 1 part sociale par m²

Projet immobilier (22/25 logements) – Foncier : 693.000 €

- Surface de plancher totale du projet = 2.070 m² (SHAB) dont 400 m² de surface partagées (2100 m² de SDP)
- Soit une surface de plancher pour les logements de ~ 1.670 m²
- Prix de revient : 4.925.000 € TTC

Financement du projet

1) Apport en capital 20% : 985.000 € TTC

- 1 part sociale attribuée par m² | 590 €/m² soit 590 € la valeur de la part | **soit pour 70 m², un apport de 41.300 € TTC**

2) Pour compléter les apports en capital : Emprunt PLS de 3.940.000 € sur 35 ans au taux de 2,5% = mensualités de 13.060 €

Fonctionnement de la coopérative

1) Charges mensuelles de la coopérative

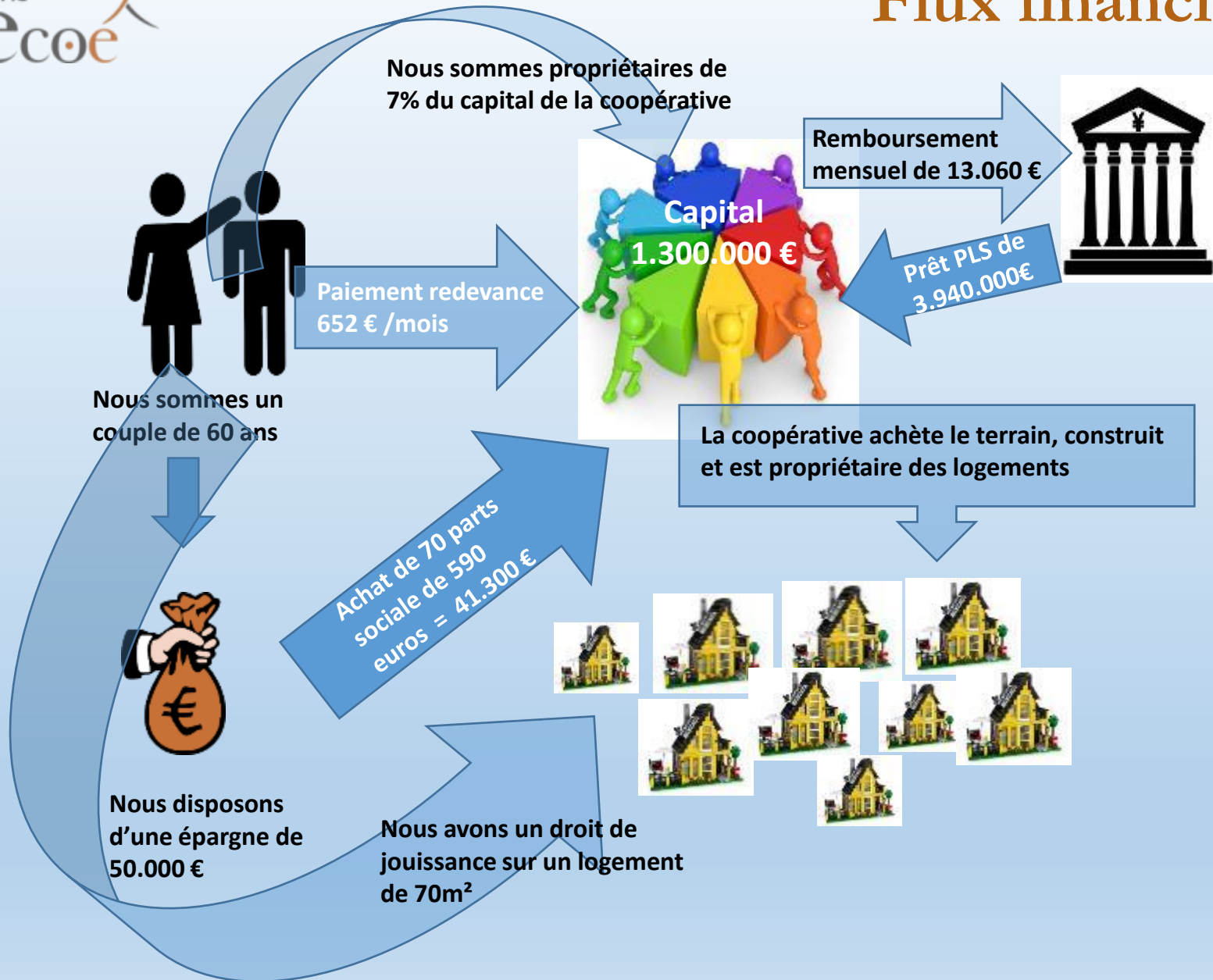
- Remboursement du prêt : 13.060 € par mois (soit/1670 m² un coût de 7,82 € /m²)
- Charges d'entretien : 0,30 €/m²

2) Ressources mensuelles de la coopérative

- Redevance : 7,82 €/m²
- Charges : provision pour grosses réparations (10% du loyer) + provision pour vacances (3% du loyer) + charges diverses (6% du loyer), soit un total mensuel de 1,49 €/m²
- Total loyer + charges = redevance mensuelle de 9,31 €/m²

Habitant/coopérateur

Soit pour un 70 m², une redevance à payer à la coopérative = 652 €TTC/mois



Simulation financière – option 2 1 part sociale par m² + prêt d'associé

Projet immobilier (22/25 logements) – Foncier : 693.000 €

- Surface de plancher totale du projet = 2.070 m² (SHAB) dont 400 m² de surface partagées (2100 m² de SDP)
- Soit une surface de plancher pour les logements de ~ 1.670 m²
- Prix de revient : 4.925.000 € TTC

Financement du projet

1) Apport en capital 10 % = 492.500 €

- 1 parts sociale attribuée par m² = 295 €/m² | soit 295 € la valeur de la part | soit pour 70 m², un apport de 20.650 €

2) Pour compléter les apports en capital :

- Emprunt PLS de 4.432.500 € sur 35 ans au taux de 2,5% = mensualités de 14.684 €
- Prêt en compte courant de 492.500 € par 7 associés/coopérateurs au taux de 3% sur 11 ans, soit un prêt en compte courant de 70.360 € pour chacun de ces 7 associés

Simulation financière – option 2

1 part sociale par m² + prêt d'associé (2)



Données théoriques

Fonctionnement de la coopérative

1) Charges mensuelles de la coopérative

- Remboursement du prêt PLS | 14.684 €/mois | soit pour 1.670 m², un coût de 8,79 €/m²
- Remboursement du prêt d'associés : 4.386 €/mois | soit pour 1670 m², un coût de 2,63 €/m²
- Charges d'entretien : 0,30 €/m²

2) Ressources mensuelles de la coopérative

- Redevance (avec remboursement des comptes courants) = 11,72 €/m²
- Charges : provision pour grosses réparations (10% du loyer), provision pour vacances (3% du loyer) + charges diverses (6% du loyer) soit un total mensuel de 2,22 €/m²

3) Total loyer + charges = redevance mensuelle de 13,03 €/m² pendant les 11 premières années puis de 10,81 €/m²

Simulation financière – option 2 1 part sociale par m² + prêt d'associé (3)

Habitant/coopérateur

- Soit pour un 70 m², une redevance à payer à la coopérative de 912 €TTC/mois pendant les 11 premières années, puis 757 €/mois
- Pour les 7 associés prêteurs, le montant du remboursement mensuel perçu par chacun d'eux est de 627€/mois. Il n'auront donc qu'une redevance de 285 € à payer les 11 premières années.



Paiement d'une redevance de 912€/mois

Je suis un célibataire de 50 ans



Je dispose d'une épargne de 20.000 €

Achat de 70 parts sociales de 271 €. Apport 20.650 €



Capital 650.000 €

Remboursement mensuel de 14,684 €

Prêt PLS de 4.925.000€



Apport en capital: 20,650 € chacun + prêt en compte courant d'associé : 70,360 €/7 associés

La coopérative, achète le terrain, construit et est propriétaire des logements

La coopérative nous rembourse le prêt en compte courant = 627 €/ qui se compense partiellement avec notre redevance de 912 €



J'ai un droit d'usage sur un logement de 70m2

Nous sommes 7 autres associés de la coopérative – Nous avons chacun un droit d'usage sur un logement de 70 m2

Projet architectural (1)

- Collectifs de 22 à 25 logements – environ 2000 m² SdP
- Logements évolutifs et connectés (domotique)
- Du type 2 au type 5 (de 30 à 120 m²)
- Architecture épurée et facilement reproductible (cependant certains projets seront effectués en réhabilitation) -
- Bâtiments à énergie positive et écologique/matériaux naturels
- Jardins partagés et potager bio et expérimental (happy farm)
- Espaces commun (buanderie, salle conviviale avec cuisine, chambre d'amis, garage, bibliothèques, salle de jeu pour les enfants, pièce de calme..)
- Ouvert sur le quartier et la cité

- Cible : terrain à bâtir (ZAC ou hors ZAC) ou rénovation, ouvert sur la cité : partie de terrain non constructible aménagés à destination des habitants et de ceux du quartier (ex : projet jardin potager bio avec animation)
- Quotas logements éligible PLS : 50% minimum
- Financement :
 - Fonds propres (intention d'investissement) ~2,5 M€
 - PLS

Maintien à domicile jusqu'en fin de vie

- Logements évolutifs et adaptés à la perte d'autonomie
- Conventions négociées avec des EHPAD : en accord avec l'ARS et le conseil général, extension de capacité d'un EHPAD support déjà existant sur le territoire.
- HAD (hospitalisation à domicile) favorisée, y compris pour les soins palliatifs
- Entraide et présence des autres habitants (philosophie du Care)
- Intervention des bénévoles Ecoé formés à l'accompagnement en soins palliatifs



Situation

- 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

Projet : terrains

- Clapiers | ZAC du Castelet
- Montpellier | ZAC EAI
- Gignac | 3500 m² Centre Village



"La Canopée" - Bayonne
Architecte: Patrick Arotcharen



"Mascobado" - Montpellier
Architecte: Architecture Environnement

Projet d'habitat groupé intergénérationnel collaboratif - 190 rue du Caroux MONTPELLIER

Maitre d'ouvrage:
Maisons Ecoé



Maitre d'œuvre:
Architecture Environnement
1 Rue Fontaine du Pila Saint Gely 34000 MONTPELLIER
Tel. 04 67 34 04 27 - Mail: archi.environnement@gmail.com



Zone PLU:
2U2-2bw

REFERENCES DE PROJETS

ech :
1/250

Format :
A3

Phase :
FAISA

Date : 07/07/2016

Modifications:
#

- Site web + blog

www.maisons-ecoe.org

- Page Facebook

www.facebook.com/MaisonsEcoe/

Partenaires



AG2R LA MONDIALE





Merci pour votre attention

**Marie-Odile Lamoureux de Belly
Christophe Dugas**