

APPEL À PROJET

Habitat coopératif

DOSSIER DE PRÉSENTATION



La Mairie accompagne la création d'un micro quartier coopératif, innovant et accessible sur un terrain communal.



MAIRIE DE
L'ÎLE D'YEU

SOMMAIRE

CONTEXTE ET AMBITIONS.....	2
DESCRIPTION DU PROJET	2
SITE DU PROJET	2
MISE A DISPOSITION DU TERRAIN	4
QUALITÉS RECHERCHÉES EN VUE DE L'ATTRIBUTION DU BAIL	5
UN QUARTIER D'HABITAT A L'ANNEE	5
UNE ARTIFICIALISATION MINIMUM DES SOLS	5
UNE MUTUALISATION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS.....	6
L'HABITAT COOPERATIF	7
LES ÉTAPES DU PROJET.....	8
UN PROJET ACCOMPAGNÉ	8
LES MODALITÉS DE L'APPEL A PROJET.....	8
MODALITÉS DE CANDIDATURE.....	11
LES DOCUMENTS ATTENDUS.....	11
COMPOSITION DU COMITE D'ÉVALUATION.....	11
CRITÈRES D'ÉVALUATION.....	11
LA FOIRE AUX QUESTIONS	13

CONTEXTE ET AMBITIONS

L'Île d'Yeu, commune insulaire, situé à 18 km des côtes vendéennes, fait face à une crise du logement sans précédent, ayant pour conséquence une pénurie de logements abordables et un nombre croissant de ménages qui n'arrivent plus à se loger à l'année. L'accession à la propriété est quasi-inaccessible aux islais, quant au parc locatif, il devient de plus en plus rare.

Suite à la sollicitation d'habitants, soucieux de trouver des solutions à cette crise, et mobilisés pour imaginer de nouveau modèle d'habitat, la commune a souhaité initier un nouveau projet permettant la création d'un parc de logements en résidence principale et durablement abordable, sous le format de la coopérative d'habitants.

L'ambition de la commune au travers de ce projet est de développer des logements :

- En résidence principale pérenne,
- À prix coûtant,
- Durablement abordables,
- Et favorisant le lien social.

Le présent appel à projet lancé par la commune de l'Île d'Yeu vise à identifier un groupe d'habitants souhaitant co-construire, gérer et vivre au sein de ce futur quartier coopératif. Un terrain, propriété de la commune, sera mis à disposition de la coopérative pour y développer son projet de logements.

DESCRIPTION DU PROJET

SITE DU PROJET

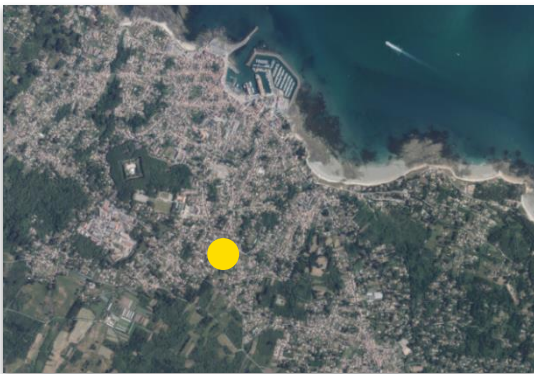
Le terrain identifié pour accueillir le projet d'habitat coopératif se situe à Port-Joinville à 1 kilomètre des services et des commerces du port, dans un quartier résidentiel à proximité des écoles et des équipements sportifs.

Le terrain, à la référence cadastrale 85113 AO 1486, se situe rue de Gâtine, et possède les dimensions suivantes :

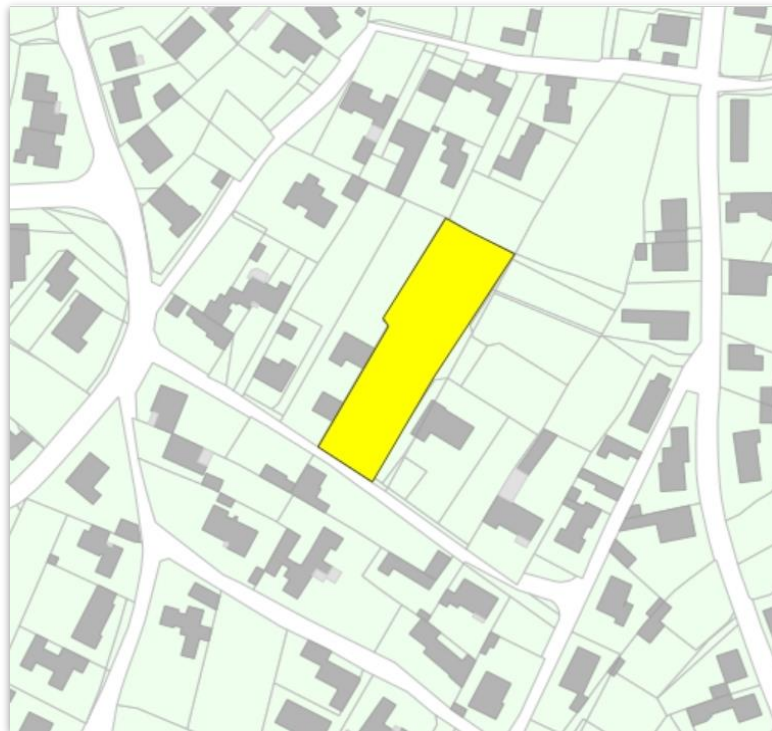
Longueur : 95 m

Largeur : 20 m sur rue - 26 m en fond de parcelle

Surface : 2 200 m².



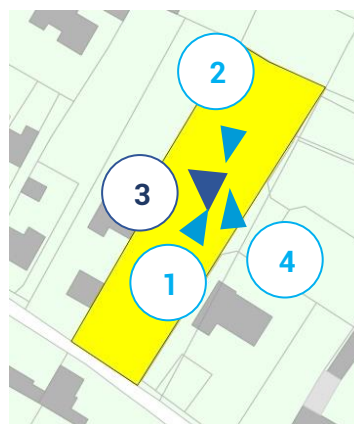
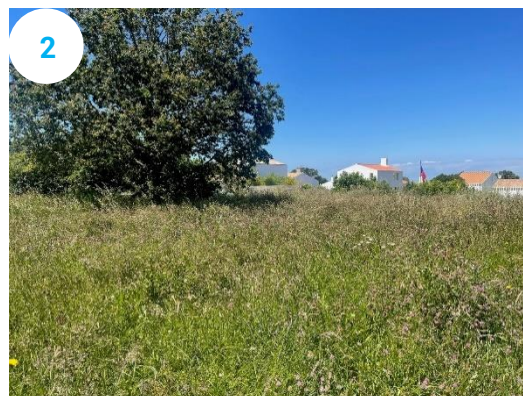
Vue aérienne permettant la localisation du site du projet à l'échelle de Port Joinville (gauche) et du quartier (droite)



Extrait cadastral du terrain

Le terrain se situe en zone Ub du Plan Local d'Urbanisme (PLU), permettant une emprise au sol maximum du projet sur 70% de la surface du terrain. La hauteur des habitations ne devra pas excéder 5,30 mètres à l'égout de toiture (hors prescription liée au Sémaphore). Plus de précisions sur les règles d'urbanisme afférant au terrain peuvent être consultées dans le PLU accessible sur le site internet de la [Mairie](#).

Le projet devra respecter l'architecture insulaire encadrée par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune. Aucune dérogation ne sera possible.



Photographies du site du projet rue de Gâtine

Des fouilles archéologiques ont été réalisées sur le terrain. Il ne fait l'objet d'aucune restriction à ce titre.

MISE A DISPOSITION DU TERRAIN

La commune de l'Île d'Yeu est propriétaire du terrain, ainsi que du terrain adjacent (référence cadastrale 85113 AO 1487).

Le terrain sera mis à disposition du groupe d'habitants par le biais d'un bail à long terme de type bail à construction d'une durée de 99 ans en vue de la réalisation des logements.

Le bail à long terme est une des solutions permettant de dissocier la propriété du sol et du bâti. La collectivité restera propriétaire du terrain, sur lequel la coopérative bâtira les logements dont elle sera propriétaire.

Le choix de cette démarche, vise à permettre à la coopérative l'économie du coût de l'acquisition du terrain, mais elle vise également une approche anti-spéculative à long terme et un contrôle de l'affectation de l'usage du terrain en habitat à l'année.

La collectivité mettra le terrain à disposition d'un groupe formé en coopérative d'habitants qui versera une rente foncière (loyer) pendant la durée du bail. Le futur contrat de bail détaillera les modalités pratiques liées à la mise à disposition du foncier - calcul de la rente foncière, clauses de sortie et de fin de bail, etc.

Le montant du loyer visera à rendre l'opération financièrement acceptable et équitable pour la commune, tout en garantissant un coût raisonnable pour les habitants.

La commune prendra en charge les dépenses de raccordement du terrain aux réseaux, ainsi que les dépenses d'étude de sol. L'ensemble des logements devront être raccordés aux réseaux d'eau potable, d'électricité et à l'assainissement collectif.

La coopérative devra prendre en charge les travaux d'aménagement du terrain, les réseaux sur la parcelle, la construction des bâtiments, ainsi que les taxes inhérentes à la construction et les frais de publicité foncière du bail.

Les frais de rédaction du bail par un notaire seront partagés entre la coopérative et la collectivité.

QUALITÉS RECHERCHÉES EN VUE DE L'ATTRIBUTION DU BAIL

UN QUARTIER D'HABITAT A L'ANNEE

Le groupe d'habitants retenu à l'issue de l'appel à projet devra réaliser un minimum de 8 logements. Ce seuil est lié à la capacité de construction du terrain, à une volonté d'utilisation économe du foncier, mais également à l'atteinte d'un coût de logement abordable que s'est fixée la collectivité.

Afin de répondre aux besoins de logements des habitants permanents, l'intégralité des logements devront être occupés à l'année avec un statut de résidence principale.

Le projet est ouvert à tout foyer résidant fiscalement sur l'Ile d'Yeu.

La collectivité veillera toutefois à prioriser les ménages primo-accédants.

La commune sera par ailleurs sensible à la mixité sociale, intergénérationnelle et à la diversité de composition familiale au sein du groupe d'habitants.

UNE ARTIFICIALISATION MINIMUM DES SOLS

Le projet sera composé d'espaces privatifs à chacun des ménages du groupe d'habitants et d'espaces communs. La liberté est laissée aux habitants dans la définition et la conception des espaces privatifs (superficie des logements, nombre de pièces, présence d'un espace extérieur, agencement, ...). Toutefois le projet devra viser une sobriété dans la superficie des logements en cohérence avec la composition et les besoins des ménages occupants.

Une attention devra être portée à l'évolutivité des logements dans le temps (changement de la composition familiale, évolution des besoins...).

Le projet devra viser une rationalité économique tant à la construction qu'à l'exploitation (gestion, entretien) des logements et des parties communes. Les bâtiments devront être pensés afin d'être maintenu constamment en bon état d'entretien.

Autant dans les espaces privés que communs, le projet devra viser une artificialisation minimum des sols.

Le positionnement des bâtiments sera déterminé de manière à privilégier les apports solaires, la vue et l'intimité vis-à-vis des autres habitants.

La liberté est laissée aux candidats en termes de mode de conception dans la mesure où ils respectent les prescriptions légales et réglementaires

UNE MUTUALISATION DES ESPACES ET EQUIPEMENTS

Dans une optique de mutualiser les équipements, de réduire le coût des habitats individuels et de favoriser le lien social, le projet devra intégrer des espaces communs.

Les espaces communs regrouperont des infrastructures partagées entre les habitants. Le choix des espaces mutualisés sera défini par le groupe d'habitants. À titre d'exemple il pourra s'agir d'un jardin partagé, d'une buanderie, d'un atelier, de chambres d'amis, d'une salle commune...

Les espaces de stationnement (voitures, vélos...) seront mutualisés en partie sud du terrain de manière à privilégier les chemins doux sur le reste de la parcelle.

L'HABITAT COOPERATIF

Une coopérative d'habitants est une société dont les associés principaux sont les habitants. Son objet social est de louer à ses associés habitants des logements en résidence principale et des espaces collectifs.

Troisième voie du logement, entre la propriété individuelle et la location, elle se base sur des principes fondamentaux que sont :

La propriété collective

- Les habitants sont propriétaires (sociétaires) de la coopérative, à travers des parts sociales. La coopérative est propriétaire des logements. C'est elle qui supporte les coûts de construction et l'emprunt. Les habitants sont locataires des logements et versent une redevance mensuelle à la coopérative, incluant un loyer et une part d'épargne supplémentaire.

La Démocratie

- Les habitants définissent les orientations de la coopérative et ont la charge de la gestion et de l'entretien. Leurs décisions sont prises selon le principe « une personne = une voix », indépendamment du nombre de parts sociales détenues.

La mutualisation des espaces et des équipements

- Ils définissent ensemble comment leur quartier va s'organiser et peuvent mutualiser certains espaces et équipements (potager, atelier, buanderie, chambres d'amis, salle commune...).

La conception de l'habitat par les habitants

- Les habitants vont définir et décider collectivement les différents aspects de leur projet d'habitation (espaces privatifs, espaces mutualisés, orientations, degré d'implication dans la construction...). Ils peuvent participer à la conception des logements (auto-construction).

La déconnexion des marchés immobiliers

- La société coopérative fonctionne selon le principe de parts sociales dont la valeur évolue selon un indice de référence et non la valeur du marché.

Pour plus d'informations, consultez la foire aux questions (FAQ) p.13 ou le site de référence Habicoop.fr

LES ÉTAPES DU PROJET

UN PROJET ACCOMPAGNÉ

La mairie accompagnera les différentes étapes du projet en missionnant des structures d'accompagnement pour aider le groupe à se constituer et à formaliser son projet sur tous les aspects (projet collectif, projet immobilier et faisabilité financière).

Des ateliers réguliers seront organisés avec des accompagnatrices professionnelles afin d'assister le groupe d'habitants à chaque étape du projet.

Ces ateliers se déroulent en journée complète avec la présence (OBLIGATOIRE) d'un membre par foyer minimum. Le calendrier des ateliers sera défini suite à la réunion de lancement avec les habitants selon leur disponibilité et celles des accompagnatrices.

L'accompagnement (**Assistance à la maîtrise d'ouvrage**) sera pris en charge financièrement par la Mairie jusqu'au dépôt du permis de construire.

LES MODALITÉS DE L'APPEL A PROJET

Le procédé d'appel à projet est prévu en deux temps :

Il vise à garantir la mise en œuvre opérationnelle du projet dans des délais rapprochés. Il est précisé qu'en fonction du nombre de groupes constitués, la procédure d'accompagnement et de sélection pourra être adaptée.

1/ Lancement de l'appel à projet : 23 septembre 2024

2/ Ateliers accompagnés (constitution groupe + programmation) : de septembre 2024 à avril 2025

- **Atelier 1** – intentions partagées et besoins individuels et collectifs
 - ⇒ objectif : faire connaissance et poser le cadre d'intention pour faire groupe (points de convergence, valeurs, besoins...)
- **Atelier 2** – sensibilisation architecturale, définition des grands marqueurs architecturaux du groupe
 - ⇒ objectif : acculturer chacun(e) sur la manière de concevoir le lieu de vie pour faciliter les arbitrages.
- **Atelier 3** – gouvernance partagée et faire commun :
 - ⇒ objectif : positionner le curseur sur la sphère privée et le commun et définir le cadre relationnel
- **Atelier 4** – raison d'être du projet, coopération et gouvernance partagée (Suite) :
 - ⇒ objectif : formaliser le point d'ancrage du groupe et définir le mode de fonctionnement dont la prise de décision
- **Atelier 5** – programmation schématique fonctionnelle :
 - ⇒ objectif : passer des ambitions du projet social aux intentions programmatiques du projet immobilier en composant avec les contraintes existantes

- **Atelier 6** – aspects juridiques et mécanismes financiers :
 - ⇒ objectif : acculturer le groupe sur ces deux aspects techniques du projet en mettant en avant les points de vigilances
- **Atelier 7** – programmation fonctionnelle (suite) :
 - ⇒ objectif : définir l'organisation spatiale et le tableau des surfaces
- **Atelier 8** - Maîtrise d'ouvrage collective, cartographie des acteurs et partenariats
 - ⇒ objectif 1 : acculturer sur la maîtrise d'ouvrage collective et identifier les partenaires potentiels
 - ⇒ objectif 2 : donner les bases de la rédaction des documents fondateurs
- **Atelier 9** – Mécanismes et fonctionnement financiers (suite) :
 - ⇒ objectif : définir la stratégie financière
- **Atelier 10** - appui à la rédaction des documents fondateurs (charte, programme, asso)
 - ⇒ objectif 1 : définir la cadre de la maîtrise d'ouvrage et des partenaires
 - ⇒ objectif 2 : synthèse des documents fondateurs et points de validation

3/ Dossier de candidature et audition : Avril 2025

À l'issue de ces ateliers, le ou les groupes d'habitants devront déposer un dossier présentant le groupe, son projet d'habitat coopératif, les partenaires identifiés (architecte, banque...) et s'entretiendra avec un comité d'évaluation.

Date limite de dépôt du dossier de candidature : vendredi 18 avril 2025 à 23h59

Les dossiers devront être transmis en version numérique au format PDF à l'adresse : habitat@ile-yeu.fr

Suite à ce dépôt, chaque groupe candidat sera auditionné par le comité d'évaluation (cf. MODALITÉS DE CANDIDATURE et SÉLECTION DU GROUPE CANDIDAT)

Les auditions par le comité d'évaluation se tiendront le vendredi 25 avril 2025

4/ Attribution du terrain - Mai 2025

À l'issue du comité d'évaluation, le terrain sera attribué à un groupe d'habitants. La communication du choix par le comité d'évaluation sera faite le **7 mai 2025**.

5/ Phase de conception : Mai 2025 à décembre 2026

Le groupe d'habitants retenu s'engagera dans la création de la coopérative et dans la phase de co-conception de son projet.

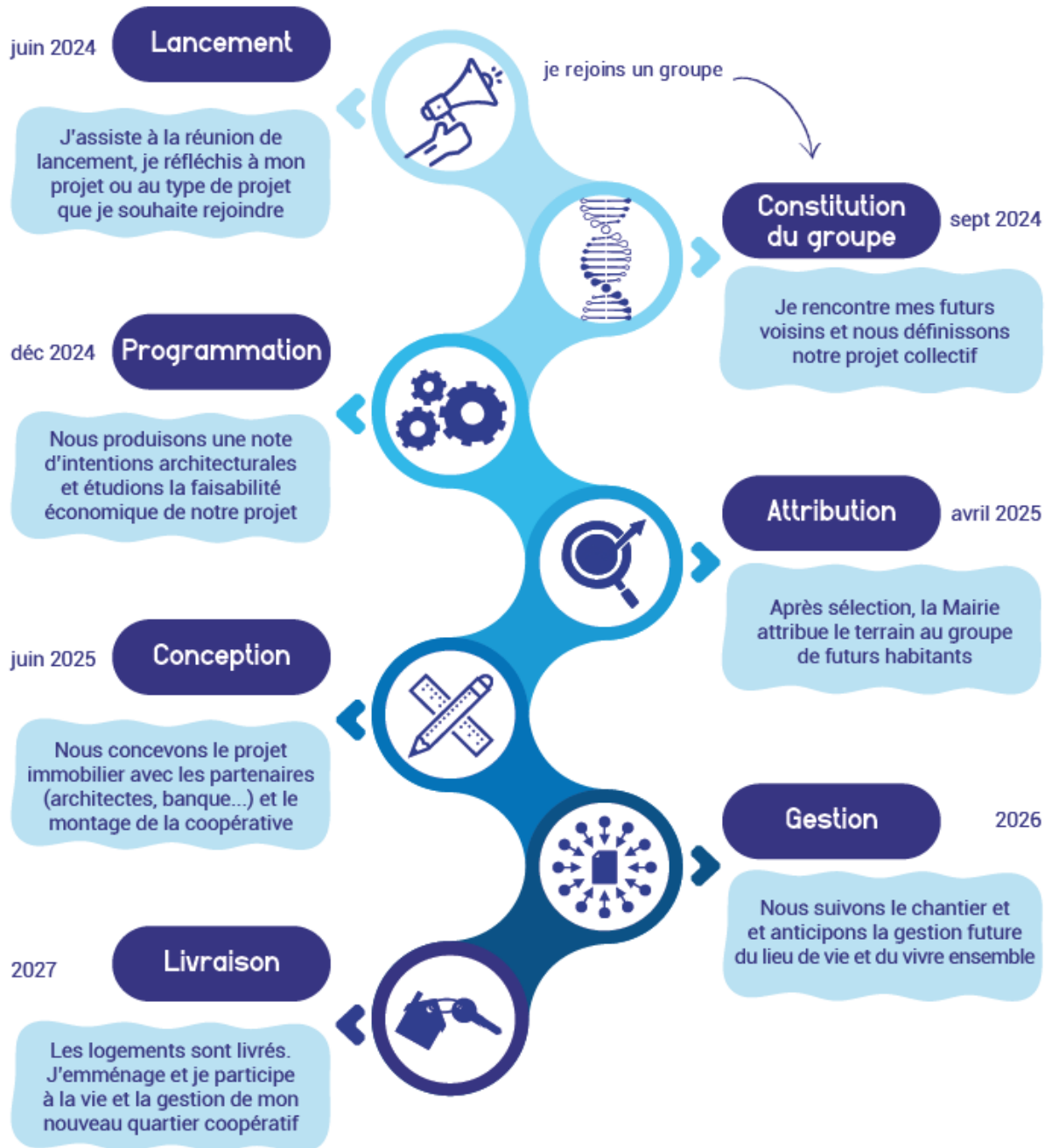
Cette phase doit permettre de :

- Retenir la maîtrise d'œuvre (architecte et son équipe) qui accompagnera le groupe d'habitants dans la conception architecturale du projet,
- Arrêter le cadre juridique et financier de l'opération immobilière,
- Rédiger les documents juridiques (les statuts de la coopérative, conventions cadres, etc)
- Consolider les partenariats,
- Calendrier prévisionnel.

Les accompagnatrices seront présentes auprès du groupe au cours de cette phase lors de réunion ou d'ateliers avec l'architecte.

Le groupe sera libre de choisir les professionnels avec lesquelles il souhaite travailler.

Les frais d'étude et de maîtrise d'œuvre (architectes notamment) seront à la charge de la coopérative.



MODALITÉS DE CANDIDATURE

Le(s) groupe(s) d'habitants devront présenter un dossier de candidature détaillant le groupe, son projet d'habitat coopératif, et les partenaires identifiés (architecte, banque...).

Un comité d'évaluation sera mis en place afin d'étudier les dossiers remis dans le cadre du présent appel à projet et auditionnera le(s) groupe(s). Ce comité sera composé de membres extérieurs à la collectivité (cf. COMPOSITION DU COMITE D'ÉVALUATION). A l'issue des auditions, la Commune de l'Ile d'Yeu désignera le candidat retenu, en respectant le choix du comité.

LES DOCUMENTS ATTENDUS

Le dossier de candidature devra être composé des documents suivants :

- Présentation du groupe : Composition, définition des valeurs communes du groupe, définition du projet de vie collectif et de la gouvernance du projet envisagée, définition de l'organisation du groupe.
- Intentions architecturales et environnementales : Définition du type de logements, espaces communs, espaces extérieurs, espaces de stationnement (schéma fonctionnels et un tableau de surfaces.)
- Stratégie envisagée pour la construction des logements : mode de construction et type de maîtrise d'œuvre privilégiée
- Liste des partenaires identifiés
- Calendrier prévisionnel du projet
- Étude de faisabilité économique du projet

COMPOSITION DU COMITE D'ÉVALUATION

Le comité d'évaluation sera composé de :

- Un membre du mouvement de l'habitat participatif et coopératif,
- Un membre d'une coopérative d'habitants existante,
- Un professionnel de l'immobilier (banquier, promoteur, bailleur social, constructeur, etc),
- Un membre du CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement),
- Un représentant politique Départemental ou Régional.

Le comité d'évaluation associera à titre consultatif, les représentants élus communaux, les techniciens et partenaires en charge du suivi du projet.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Rappel des critères impératifs :

- Occupation des logements à l'année avec un statut de résidence principale,
- Artificialisation minimum des sols,
- Mutualisation des espaces et équipements.

Par ailleurs, afin d'évaluer les dossiers de candidature, les projets seront étudiés au regard des critères et de la pondération suivante :

- Composition du groupe (taille, mixité, ...), ses valeurs et ses intentions partagées – 20%,
- Définition de la gouvernance – 10%,
- Mutualisation dans le projet (financier, espaces communs, équipements etc) – 20%,
- Qualité de l'étude de faisabilité économique du projet et son caractère abordable – 30%,
- Note d'intention architecturale et programmatique (dont la prise en compte de la dimension environnemental) – 20%.

La collectivité se réserve la possibilité de ne pas désigner d'équipe lauréate, dès lors que les projets présentés par les groupes d'habitants seraient jugés insatisfaisants par le comité d'évaluation ou ne répondrait pas aux attentes énoncées par la Commune de l'Île d'Yeu.

LA FOIRE AUX QUESTIONS

Sources : *Habicoop.fr, habitatparticipatifvoisinages.fr*

Création de la coopérative d'habitants :

D'où vient le capital initial de la coopérative d'habitants ?

Le capital initial est composé des premières parts sociales qu'achète chaque coopérateur, habitant ou non habitant. La coopérative doit apporter environ 30% en fonds propres afin qu'elle puisse faire un emprunt et que ses mensualités bancaires soient supportables.

Les autres sources de financement de la coopérative sont :

- Le ou les emprunts contractés par la coopérative auprès d'une banque.
- D'autres sources de financement éventuelles : subventions pour l'investissement écologique, l'innovation sociale, conventionnement avec des mutuelles ou des caisses de retraite...

Je n'ai pas d'apport financier, puis-je intégrer une coopérative ?

Oui, il est possible d'intégrer une coopérative même sans apport financier initial. Pour devenir sociétaire, il suffit de détenir une part sociale. La solidarité des membres et les apports des associés non habitants jouent un rôle clé dans la constitution des fonds nécessaires pour financer le projet. Il est important de noter que la coopérative a besoin d'un apport financier minimum autour de 30 % du montant de l'opération immobilière à compléter par des emprunts ou autres ressources financières. Si tous les membres n'ont pas d'apports, il peut être difficile pour la coopérative d'atteindre son objectif.

Y-a-t-il des conditions de revenus pour intégrer une coopérative d'habitants ?

En principe, il n'y a pas de conditions de revenus spécifiques pour intégrer une coopérative d'habitants. Cependant, le projet social de la coopérative peut prévoir des plafonnements de ressources si l'objectif est de promouvoir la mixité sociale. De plus, si la coopérative bénéficie de financements spécifiques, comme un prêt locatif social, elle est tenue d'imposer des plafonds de ressources pour les membres occupants les logements, en accord avec les critères d'agrément social. En général, les revenus des membres influent sur leur capacité à payer les redevances, qui constituent les recettes de la coopérative pour couvrir ses dépenses. Il est donc essentiel que les profils des ménages permettent de maintenir des loyers raisonnables tout en garantissant suffisamment de recettes pour le fonctionnement de la coopérative.

Suis-je propriétaire ?

En coopérative, la propriété est collective. Chaque habitant n'est pas propriétaire de son logement, mais sociétaire de la coopérative qui en détient la pleine propriété. Cela implique que :

- Votre logement est de jouissance privative, vous permettant d'utiliser son espace comme vous le souhaitez (tout en respectant le cadre du bail ou du contrat coopératif signé avec la coopérative)

- En tant que coopérateur habitant, vous avez également accès aux espaces communs, selon les modalités établies collectivement dans le Règlement Intérieur entre les habitants.
- Vous êtes locataire de votre logement tout en étant propriétaire de parts sociales dans la coopérative.

Est-il possible d'être partie prenante du projet sans être locataire ?

Oui, on peut imaginer des sociétaires contributeurs financièrement, soit parce qu'ils adhèrent au projet et veulent le soutenir, soit parce que ce sont d'ex-habitants qui souhaitent laisser leur argent dans le projet.

Fonctionnement de la coopérative d'habitants :

Qu'est-ce que le coopérateur paie chaque mois ?

Chaque mois, le coopérateur paie une redevance, qui comprend :

- La part loyer : elle couvre en grande partie les dépenses de la coopérative,
- La part épargne : elle permet d'assurer une stabilité à la coopérative. Elle constitue un apport personnel qui sera récupéré lorsque le coopérateur quittera la coopérative, selon les modalités définies dans les statuts ou les conventions de la coopérative.

Comment les décisions seront-elles prises au sein de la coopérative ?

Chaque coopérateur détient une voix dans les prises de décisions. Le mode de décision est défini dans les statuts de la coopérative et/ou dans le règlement intérieur (à la majorité, consentement, ...).

Pour les décisions qui concernent la vie courante, elles reviennent aux habitants. Leurs modalités sont définies collectivement en amont.

Pour les décisions structurantes de la coopérative et les adoptions des comptes, des Assemblées Générales des associés (habitants et partenaires extérieurs) sont organisées minimum une fois par an.

Si un ménage quitte la coopérative, comment son départ est-il géré et comment est-il remplacé ?

La coopérative rembourse les apports et l'épargne du ménage sortant conformément aux modalités stipulées dans les statuts et conventions en vigueur.

Le remplacement se fait en accueillant de nouveaux entrants selon les procédures établies dans les statuts et le règlement intérieur de la coopérative. Les candidats doivent généralement satisfaire aux critères définis par la coopérative et obtenir l'agrément des membres existants. Ce processus assure que les nouveaux entrants partagent les valeurs et objectifs de la coopérative.

En cas de décès, mes enfants héritent-ils de mon logement ou de mes parts sociales ?

En cas de succession, l'héritier peut intégrer la coopérative s'il est coopté et qu'il le souhaite. Sinon, les parts et l'épargne lui sont alors remboursées. Le délai de remboursement est défini dans les statuts de la coopérative.

Si les caractéristiques du logement ne sont plus adaptées aux besoins du coopérateur, peut-il changer de logement au sein de la coopérative ?

C'est un des avantages de la propriété collective. Le fait que le coopérateur ne soit pas propriétaire de son logement facilite les échanges (changement de bail le cas échéant). Toutefois, le changement de logement ne peut se faire qu'au moment d'un départ de la coopérative ou s'il y a une opportunité d'échange.

Est-ce que je peux réaliser des travaux dans mon logement ?

Étant donné que la coopérative est propriétaire des logements, tout projet de travaux doit être approuvé par elle, donc par ses membres. Les travaux réalisés à l'intérieur de votre logement peuvent être remboursés par la coopérative si des factures (pour matériaux et/ou main-d'œuvre) sont fournies. En l'absence de ces factures, ces travaux ne pourront pas être valorisés.

Quelles assurances la coopérative a en cas d'incapacité d'un ménage à payer son loyer ?

La coopérative prévoit des mécanismes pour compenser les difficultés de paiement des loyers. Elle constitue des provisions, dont l'une est spécifiquement destinée à couvrir la vacance de logements et les impayés en cas de difficultés financières rencontrées par un ménage. Cette provision permet de pallier les défauts de paiement et d'assurer la continuité de fonctionnement de la coopérative en cas de besoin. Ainsi, même en cas d'incapacité temporaire à payer le loyer, la coopérative peut continuer à fonctionner de manière stable.