

La Jeune Pousse ABRICOOP

Identité

Description du projet :

Depuis sa création en 2008, l'association La Jeune Pousse souhaitait créer une coopérative d'habitants à Toulouse. Ça y est c'est chose faite depuis septembre 2014. La coopérative s'appelle ABRICOOP. Elle s'est engagée dans le projet de l'écoquartier de la Cartoucherie pour habiter sur l'îlot réservé à l'habitat participatif.

Ce projet a les ambitions suivantes : accès à l'habitat, propriété collective et autogestion coopérative d'un immeuble, mixité sociale et générationnelle, construction et mode de vie écologique les plus ambitieux possibles pour minimiser l'impact environnemental.

Au sein de notre futur immeuble, notre coopérative regroupera plusieurs appartements et des espaces partagés (jardin, chambre d'ami, buanderie...).

Les valeurs fondamentales de l'association :

- la mixité sociale large (ménages éligibles logement HLM et ménages hors-plafond)
- la mixité générationnelle
- la mise en commun d'espaces et de services, la solidarité et l'entraide dans l'habitat
- la vie en harmonie avec le quartier
- l'éco-construction ou éco-rénovation (sources d'énergies renouvelables, matériaux sains et écologiques, récupération eau de pluie et compostage des déchets organiques)
- privilégier les modes de déplacements alternatifs à la voiture (avec participation à l'auto-partage) et les circuits courts

Les spécificités de notre coopérative d'habitants :

- les frais de gestion réduits par la participation des habitants à toutes les tâches quotidiennes d'entretien et de gestion de l'immeuble
- les décisions prises sur le mode 1 personne = 1 voix
- la prise de décision au consensus
- la non spéculation grâce à une clause de revente que les habitants s'imposent



LE LIEU

La Cartoucherie

- **Le quartier de la Cartoucherie** est situé à la périphérie de la Patte d'Oie, et à proximité du Centre Hospitalier Purpan, d'un campus étudiant et d'espaces culturels (Zénith, Musée des Abattoirs, etc.). Il s'étend sur 33 hectares que la mairie de Toulouse va convertir en éco-quartier de 3 100 logements. À la Révolution Française, ce quartier était occupé par l'Arsenal des Pyrénées : une usine d'armement. Longtemps spécialisé dans les munitions, l'arsenal a mené une profonde reconversion à la fin des années 1980 et assurait au début du siècle les études et la production d'équipements électroniques pour les véhicules blindés et les systèmes d'armes. La destruction des bâtiments a eu lieu au cours de l'été 2010, seules les halles ont été conservées. C'est à l'heure actuelle une friche industrielle dont ne subsistent que les arbres et deux bâtiments qui font le lien entre le site industriel historique et l'éco-quartier à venir.
- Création d'un îlot participatif de 88 logements dans lequel s'inscrit le projet d'ABRICOOP.
- **Planning**
Dépôt Permis de construire : 2 décembre 2014
Ordre de Service Travaux : automne 2015
Livraison : 2^e trimestre 2017

TECHNIQUE

Construction neuve de 17 logements
et d'espaces communs



TYPLOGIE DES LOGEMENTS

	T1	T2	T3	T4	T5
Equivalent PLAI	1*				
Equivalent PLUS	5*	2*			
PLS			2	1	1
Libre	4				1

*Equivalent : logements financés en PLS (Prêt Locatif Social) qui se verront appliquer des loyers correspondant à ceux du PLA1 (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et du PLUS pour des coopérateurs à faibles revenus.

Espaces communs : 1 salle commune, 1 buanderie, 3 chambres d'amis, 1 toit-terrasse et 1 jardin en commun.

LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Convention
en conception
puis VEFA en réalisation



SA Les Chalets
pour VEFA

LA JEUNE POUSSE ABRICOOP

La jeune pousse est maître d'ouvrage en conception. Une convention de reprise par la Société Anonyme coopérative d'HLM de la Haute Garonne a été signée. En cas d'arrêt, la SCP Haute Garonne s'engage à rembourser les frais engagés par les coopérateurs. Réalisation (après négociation avec les entreprises) : VEFA



habicoop
AURA

Accompagnateur d'Abricoop
(juridique et financier)
+ PLan B Liliane Battais
accompagnatrice locale

LE MONTAGE FINANCIER

Les coopérateurs financent les études de conception à l'aide de leurs fonds propres. Le partenaire SCP Haute Garonne s'engage, en cas d'arrêt de l'opération en phase de conception, à rembourser les coopérateurs des frais engagés et poursuivre le projet. Des mutuelles sont sollicitées pour un partenariat.

Coût global
€ TTC /m²

SHAB (5,5%) en PLS	SHAB (20%) en libre
2 275 €	2 975 €

Partenaires

Ville de Toulouse
Toulouse Métropole
OPPIDEA
CARSAT
Ademe
Région Midi-Pyrénées

Coût total d'opération
2 630 000 € TTC

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

Equivalent Logements PLAI		Equivalent Logements PLUS	
6,40 € Loyer	+ 0,00 € Epargne	7,50 € Loyer	+ 0,50 € Epargne
= 6,40 €/m² de Surface Utile		= 8,00 €/m² de Surface Utile	
Logements PLS		Logements Libre	
9,20 € Loyer	+ 1,50 € Epargne	10,80 € Loyer	+ 2,20 € Epargne
= 10,70 €/m² de Surface Utile		= 13,00 €/m² de Surface Utile	

LE MONTAGE JURIDIQUE

Le montage juridique choisi est une
Société par Actions Simplifiée à Capital variable
assujettie à la loi de 1947 des sociétés coopératives. Capital initial : 530K€



GRANDLYON
communauté urbaine