



RHIZOMES



Habitat ambitieux

**DOSSIER DE PRÉSENTATION
D'UN PROJET DE COOPÉRATIVE
D'HABITANT·ES, AU CŒUR DE
SAINT - ÉTIENNE, QUI INCLUT DES
PERSONNES DE TOUS HORIZONS
POUR RÉHABILITER UN IMMEUBLE
SELON DES VALEURS ET ENVIES
COMMUNES**

NOVEMBRE 2023

RHIZOMES



Habitat ambitieux

Un projet en partenariat avec :



Un projet soutenu par :



-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

Sommaire

Rhizomes Habitat : un immeuble ambitieux	5
Du collectif à tous les étages	6
Un collectif qui met l'humain au cœur de la démarche	8
Un groupe d'habitant·es à Saint-Étienne	10
Un immeuble ancré dans son environnement...	12
A Saint-Étienne	13
Sur la place Raspail	13
...et inscrit dans une histoire collective longue	14
Histoire du projet	14
Calendrier prévisionnel	15
Une initiative concrète	16
Un montage en co-maîtrise d'ouvrage	16
Soutenu par les collectivités territoriales	16
Intégré au tissu associatif local	17
Les principes de la coopérative d'habitant·es	18
Un collectif composé de trois cercles	18
Fonctionnement interne et prises de décisions	18
Des groupes de travail	19
Montage financier : les grandes perspectives	20
Coûts des travaux	20
Plan de financement	21
On se lance ?	22

Rhizomes Habitat : un immeuble ambitieux

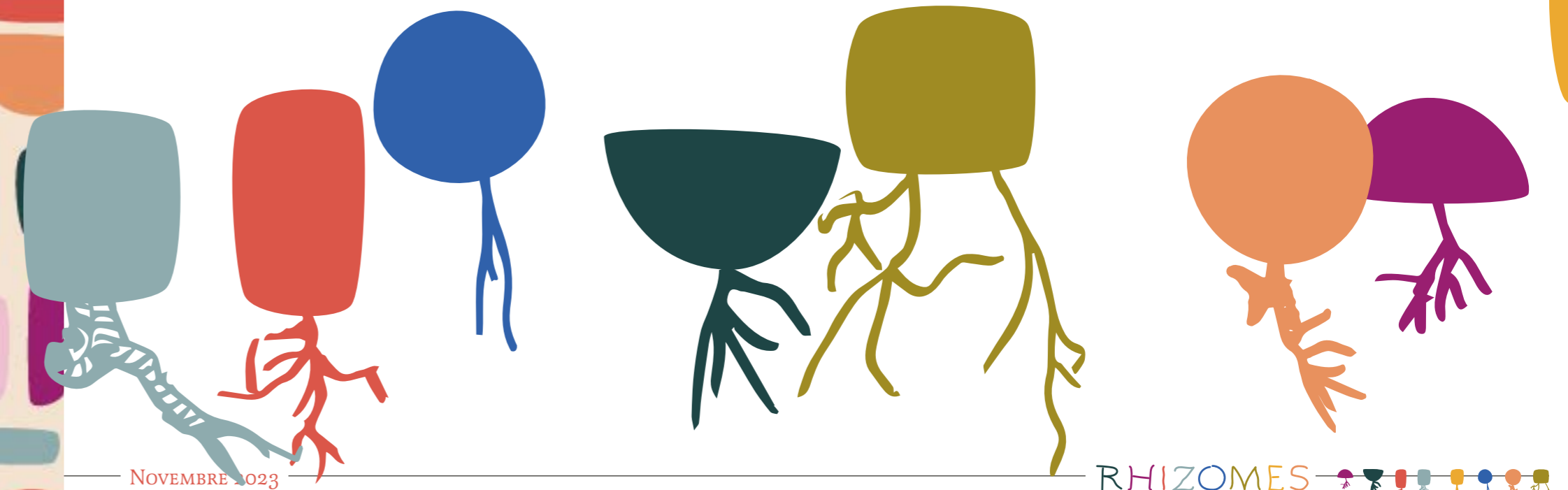
Un **immeuble d'habitation**, conçu et géré par ses habitant·es.

Un immeuble qui prend la forme d'**une coopérative** d'habitant·es.

Un immeuble de **dix logements** en mixité sociale avec une large diversité de loyers.

Un immeuble **accessible** pour inviter chez soi son entourage et vivre en mixité générationnelle.

Un immeuble **où il est possible de partager des moments conviviaux avec ses voisin·es du quartier ou de plus loin, grâce à des espaces communs.**



Du collectif à tous les étages

une salle commune ouverte aux habitant·es du quartier : un lieu pour se retrouver entre ami·es, voisin·es, un lieu pour tenir les assemblées des habitant·es, un lieu pour favoriser l'émergence de projets, encourageant le partage et la solidarité dans le quartier

Idées de ce qu'il pourrait se passer dans la salle commune : cantine populaire, AMAP, aide aux devoirs, événements culturels, permanences sur l'accès au logement, essaimage de notre méthodologie de projets

un bureau partagé : un bureau utilisé par la coopérative pour la gestion administrative en usage partagé avec les habitant·es et les voisin·es du quartier



une terrasse collective / jardin d'aromatiques suspendus : un lieu de convivialité à destination des habitant·es où il est possible de pendre son linge, lire, prendre le soleil, jardiner, manger avec ses ami·es ou les voisin·es...

une chambre d'ami·e : un lieu où accueillir ses ami·es, sa famille pour les habitant·es de l'immeuble

buanderie partagée

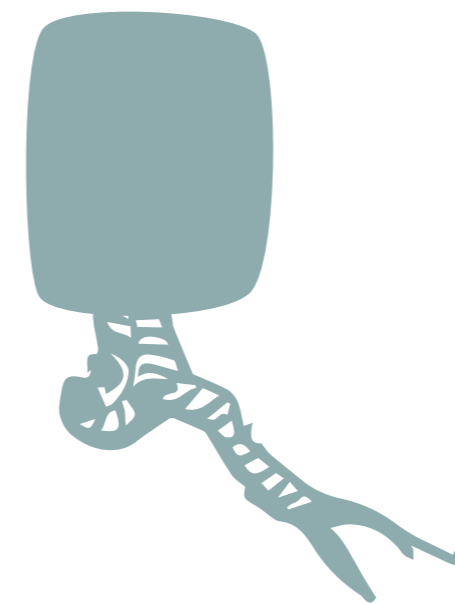
un local vélo / atelier bricolage : un endroit où mettre à l'abri son biclou, le réparer en cas de panne, un lieu où partager des outils peu utilisés au quotidien

Un collectif qui met l'humain au cœur de la démarche



LE COLLECTIF RHIZOMES HABITAT DEVANT SON FUTUR IMMEUBLE DU 45-47 RUE VAILLANT COUTURIER

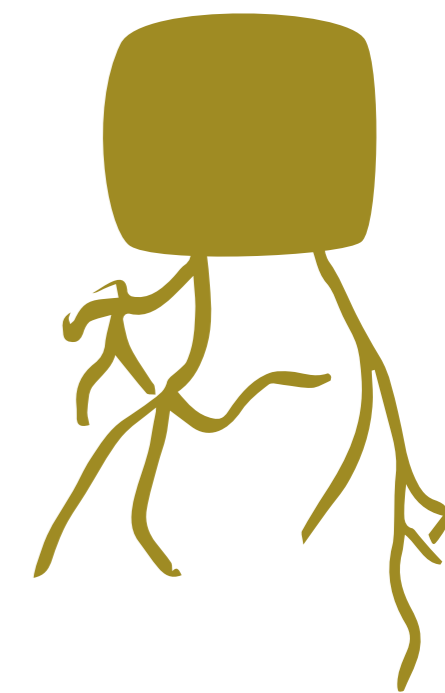
La coopérative d'habitant·es permet de décider de l'usage et de l'organisation de son lieu de vie, sans pour autant être propriétaire de manière individuelle de son logement. Elle permet d'accéder à une propriété d'usage et ne participe pas à la spéculation immobilière. Elle offre les moyens de la solidarité entre habitant·es, tout en préservant l'intimité de chacun·e.



En effet, pour Rhizomes Habitat, le logement est un droit fondamental, c'est une question de justice sociale : accéder à un logement digne adapté à ses besoins, quels que soient ses moyens ou ses capacités, est essentiel au bien-être. Par ailleurs, la mixité sociale enrichit la vie dans la cité. **C'est un projet qui s'inscrit dans les luttes pour la justice sociale.**

L'accessibilité de l'ensemble des appartements aux personnes, quelle que soit leur type de mobilité, est un point essentiel de notre démarche. L'immeuble sera entièrement rénové aux normes PMR, pour permettre à toutes personnes de séjourner à n'importe quel étage. **Notre projet participe du développement de l'inclusivité dans la ville.**

Il s'agit d'un projet de réhabilitation d'un immeuble réalisée avec le moins d'impact écologique possible. L'objectif est qu'il soit sobre en consommation énergétique dans son fonctionnement et donc en coût pour les habitant·es. **Notre projet s'inscrit aussi dans la lutte contre le réchauffement climatique.**



Un groupe d'habitant·es à Saint-Étienne

Il s'agit d'un collectif de personnes qui ne se connaissaient pas avant le projet Rhizomes Habitat. D'horizons sociaux et professionnels divers, le groupe est réuni autour de valeurs et d'envies communes.

Jean-Paul



«Je suis aidant, poète et comédien. Après avoir vécu de multiples expériences de vie complexes, je souhaite trouver un port d'attache pour vivre sans risque mon statut solitaire.»

Winnie



«J'ai envie de vivre dans un immeuble où mes ami·es en fauteuil ou âgé·es peuvent venir chez moi sans difficulté grâce à un ascenseur et une attention portée à l'accessibilité.»

Pierre



«Je suis ouvrier charpentier couvreur en intermittençe depuis 10 ans, je suis père d'un enfant, Ismaël, de 6 ans. J'ai passé mon enfance dans un lieu de vie collectif à la campagne, puis longtemps vécu en camion aménagé. Je participe à Rhizomes pour habiter un immeuble de façon stable, conviviale, économe.»

Ann



«Je suis arrivée à un moment dans ma vie où j'ai besoin de vivre dans un lieu avec des voisin·es ouvert·es à la diversité. J'ai besoin de vivre avec des personnes qui s'interrogent sur leurs comportements, luttent contre les discriminations et respectent la dignité de toutes.»

Corinne



C'est en 2015 que la nécessité de changer de modèle de société m'a frappée. À 58 ans, j'œuvre dans de multiples domaines pour adapter mes besoins à des alternatives pérennes. Le logement en fait partie.

et d'autres ...



Nous sommes ouvert·es à d'autres personnes qui partagent notre envie de vivre à Saint-Étienne, dans un immeuble coopératif, pérenne et sobre.

«Venez rejoindre ce chantier convivial pour inventer d'autres façons de vivre ensemble !»

Un immeuble ancré dans son environnement...



A Saint-Étienne

Un projet porté par des habitant·es dans un quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) de Saint-Étienne. Dans la région Auvergne Rhône-Alpes, à 60km de Lyon, 140km de Clermont-Ferrand et 70km de Roanne, Saint-Étienne est une ville ouvrière. Elle a vu arriver, au gré de son histoire industrielle, des populations d'horizons divers cherchant une vie meilleure et du travail. Le quartier Tarentaize Beaubrun où se situe l'immeuble, a été marqué par cette longue histoire ; ses habitant·es ont contribué à la construction de la ville et à sa richesse. Ce quartier, comme la ville de Saint-Étienne, est empreint d'une culture d'accueil et de solidarité avec notamment un tissu associatif très riche. Marqué par la désindustrialisation survenue à partir des années 1970 et les difficultés qui en découlent, il rencontre des problématiques d'habitat, avec des

immeubles peu entretenus faute de moyens, ou à l'abandon. Notre projet s'inscrit dans le processus de rénovation urbaine d'un bâti très dégradé. Nous défendons l'idée que l'ancien, intelligemment réhabilité, permet d'accéder à des logements dignes et abordables en centre ville, sans artificialiser de nouveaux espaces.

Sur la place Raspail

En face de l'immeuble, la place Raspail, récemment rénovée, arborée, est animée par les jeux des enfants. La place Raspail est à la croisée de plusieurs autres quartiers, dans les hauteurs la Colline des Pères, et Tardy vers le Sud. Elle est ouverte sur le boulevard urbain. Les transports en commun sont facilement accessibles à pied ainsi que des services essentiels : bureau de poste, écoles, médiathèques, commerces de proximité. Notre immeuble, avec sa salle de rez-de-chaussée ouverte sur le quartier, ancrera encore un peu plus cette place dans ce quartier interstitiel entre deux centres, vivants et populaires, Tardy et Beaubrun.



L'IMMEUBLE DU 45-47 RUE VAILLANT COUTURIER, LUMINEUX, TRAVERSANT, DONNE SUR UNE PLACE ARBORÉE



Entre le boulevard urbain, le chemin de fer et la Colline des Pères, la Place Raspail allie cadre de vie paisible et zone bien desservie

...et inscrit dans une histoire collective longue

Histoire du projet

- **2018** rencontres autour de l'habitat participatif au sein de l'écoquartier des Castors du Crêt de Roc à Saint-Étienne
- **2019** constitution du groupe Rhizomes et financement collectif d'un accompagnement professionnel spécialisé dans l'habitat participatif
- **2020** création de l'association Rhizomes Habitat - association de préfiguration d'une coopérative d'habitant-es
- **2021** identification du foncier 45-47 rue Vaillant Couturier, soutien de Cap Métropole par la mise en réserve du foncier
- **août 2022** Signature du contrat d'assistance à la maîtrise d'ouvrage avec NEMA LOVÉ
- **Octobre 2022 Saint-Étienne et Carole SAMUEL Accompagnatrice du projet Rhizomes lauréats de l'Appel à manifestation d'intérêt de l'habitat participatif en quartier prioritaire de la ville (soutenu par l'Agence nationale de la cohésion des territoires et la fondation Abbé Pierre)**
- **Septembre 2022** validation d'un préprogramme commun entre NEMA LOVÉ et l'association Rhizomes Habitat
- **2023** consolidation du montage financier et levée de l'épargne solidaire
- **Décembre 2023** statuts coopératifs finalisés en cours de relecture par un notaire

Les coopératives d'habitant-es puisent leurs origines dans les mouvements syndicalistes ouvriers du milieu du XIX^{ème} siècle. Les syndicats ouvriers de l'époque fondent les premières coopératives pour s'émanciper des propriétaires fonciers et permettre l'accès à un logement digne pour les bas revenus. Si nous nous sentons inscrit-es dans cette histoire, celle des CASTORS, nous inspire d'autant plus.

Ce mouvement d'entraide et d'auto-construction de son logement par des familles mutualisant leur savoir-faire est apparu vers 1918 et a pris son essor dans l'après-guerre. On voit alors des familles se regrouper dans diffé-

rentes villes de France (dont Lyon et Villeurbanne) autour d'expériences d'auto-constructions coopératives fondées sur le principe de l'apport-travail. Ces regroupements ont été une réponse militante à la crise du logement.

A Saint-Étienne, ce serait plutôt la crise de la rénovation en centre-ville, suite à la désindustrialisation, qui nous paraît prioritaire et notre projet entend participer d'un maintien, grâce à cet effort collectif, de populations précaires en centre-ville.

Après cinq ans de montage de projet, nous sommes prêt-es aujourd'hui de concrétiser cette utopie, réfléchi et affinée depuis 2018.

Calendrier prévisionnel

- *Novembre - décembre 2023 : recrutement des dernier-es habitant-es*
- *Novembre - décembre 2023 : levée de fonds*
- *Janvier 2024 : signature de la convention d'objectifs avec NEMA LOVÉ*
- *Janvier 2024 : validation du montage financier*
- *Janvier 2024 : consultation de l'équipe maîtrise d'œuvre*
- *Mai 2024 : signature compromis de vente*
- *Mai 2024 : signature de la promesse de bail à réhabilitation*
- *Mai 2024 : contractualisation avec l'équipe de maîtrise d'œuvre*
- *Mai à novembre 2024 : conception participative*
- *Novembre 2024 : création de la coopérative d'habitant-es*
- *Novembre 2024 : signature de l'acte d'achat*
- *Janvier 2025 : début des travaux*

Des projets de coopératives d'habitant-es récents qui nous ont également inspiré

- Le Village Vertical Villeurbanne
- Chamarel à Vaux-en-Velin
- Le groupe du 4 mars et le Moulin de la Gargousse à Lyon
- Le projet des Habelles Marseille



Une initiative concrète

Notre projet est assisté, depuis 2019, par Carole Samuel, accompagnatrice professionnelle de projets d'habitats participatifs, soutenu par la Fondation de France en 2022 dans le cadre de l'appel à projet «Co-Operons Pour Habiter Nos Territoires». Nous adhérons à HABICOOP, fédération française des coopératives d'habitants, un espace d'entraide dans le montage du projet et un outil pour défendre à l'échelle nationale les projets d'habitats coopératifs.

Un montage en co-maîtrise d'ouvrage

Un montage en co-maîtrise d'ouvrage a été retenu avec un partenaire dont nous partageons les valeurs, NEMA LOVÉ, promoteur social. En voici les grands principes :

- le foncier est acquis par la coopérative d'habitant·es
- la coopérative porte la maîtrise d'ouvrage de six logements et des espaces communs ; à ce niveau, le groupe est accompagné sur le plan technique par NEMA LOVÉ, via un contrat d'assistance à la maîtrise d'ouvrage jusqu'à l'entrée dans les lieux et l'état de parfait achèvement.
- la coopérative cède pour une durée déterminée – plusieurs décennies - par un bail à réhabilitation quatre logements à NEMALOVÉ, les logements seront occupés par des habitant·es dont les revenus sont en-dessous des seuils PLAI et gérés jusque-là par l'Agence Solidarité Logement.

- À l'issue du bail à réhabilitation, la pleine propriété des quatre logements construits par NEMALOVÉ revient à la coopérative et chaque habitant·e a alors le même statut : sociétaire et locataire.

Nous n'avons à ce jour pas choisi notre maîtrise d'œuvre ; ce choix se fera en concertation avec NEMA LOVÉ qui nous accompagne sur tous les aspects techniques du projet. Dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage, NEMA LOVÉ met en effet à notre disposition son expertise et son métier.

Soutenu par les collectivités territoriales

L'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne a soutenu l'émergence du projet dès 2020. Il a mis le groupe d'habitant·es en lien avec NEMA LOVÉ, promoteur social, puis avec l'aménageur local CAP METROPOLE.

La ville de Saint-Étienne est un soutien du projet depuis 2022. Elle a été lauréate avec Carole Samuel en 2023 de l'Appel à Manifestation d'Intérêt de l'Habitat Participatif en Quartier Politique de la Ville porté par le mouvement Habitat Participatif France et soutenu par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires et la Fondation Abbé Pierre.

Grâce au soutien de la Ville de Saint-Étienne, CAP METROPOLE aménageur local et propriétaire de l'immeuble réserve l'immeuble. CAP METROPOLE assure le curage du bâtiment ainsi que la mise en plateau.

Intégré au tissu associatif local

Animé·es par une volonté de construire un lieu accessible pour tout·es, nous avons tissé des liens avec l'association Prisme 21 autour des questions d'accessibilité et d'autonomie dans l'accès au logement pour les personnes en situation de handicap. Globe42, espace

social et de santé participatif, a été également un partenaire important du projet autour des questions d'habitat dans le quartier Tarentaize Beaubrun pour ses usagè·es, avant sa fermeture inattendue en 2022.

Nous participons chaque année depuis 2021 au salon Tatou Juste avec Cohabitude Loire, association à laquelle nous adhérons et qui est un outil de partage d'informations sur l'habitat groupé, coopératif ou partagé dans le département de la Loire. Nous sommes également partie prenante du Collectif pour la Transition Citoyenne 42.

Nous sommes en lien avec les associations du quartier - Vélo en quartier, Centre Social du Babet, Terrain d'Entente, etc. Notre espace commun ouvert sur la place Raspail offrira des perspectives d'entraide mutuelle avec ses structures et d'émergence d'initiatives citoyennes d'habitant·es.



Néma Lové est une société coopérative à but non lucratif, dédiée à la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI). Elle est agréée par l'État dans les départements du Rhône et de la Loire. Elle assure le portage d'opérations immobilières des associations Loi 1901 qui sont ses sociétaires, afin de répondre aux besoins de logement ou d'hébergement des publics fragiles qu'elles accompagnent. Néma Lové est membre de la FAPIL.



Les principes de la coopérative d'habitant·es

La propriété est collective, chaque sociétaire détient des parts sociales. Il existe plusieurs types de parts sociales, des parts destinées aux habitant·es et des parts destinées à l'épargne solidaire.

Tous·tes les habitant·es doivent prendre au moins une part. Chaque habitant·e, quel que soit le nombre de parts souscrites, a droit de participer aux délibérations et une voix dans les votes. Les épargnant·es solidaires peuvent être des personnes morales ou physiques, leur avis est consultatif, s'ils ou elles le souhaitent.

L'épargne solidaire permet aux associé·es de donner un sens à leur argent qui travaillerait à la banque, en participant à un projet immobilier ambitieux et qui inventent d'autres modèles de vie dans la cité. L'épargne n'est pas rémunérée, pour lutter contre le phénomène de spéculation immobilière. Les parts peuvent être revendues au prix d'achat après un engagement minimum de cinq ans (et dans la mesure où ça ne met pas en péril le projet).

Le montage s'inscrit dans le temps long et garanti une pérennité du fonctionnement. L'absence de plus-value, lors de la cession de

parts, est garantie par la présence parmi les associé·es, de partenaires dont l'objectif est de lutter contre la spéculation immobilière, par exemple HABICOOP.

Les habitant·es sont locataires de la coopérative d'habitant·es selon un bail 1989 ; les redevances perçues par la coopérative permettent de rembourser les prêts contractés, de provisionner l'entretien et les travaux à venir ainsi que de payer les impôts. Elles permettent également de constituer une trésorerie pour faire face au départ d'associé·es et aux imprévus.

Un collectif composé de trois cercles

- le cercle des futur·es habitant·es avec un logement identifié, ou cercle 1
- le cercle des personnes intéressé·es pour intégrer un logement en cas de départ, ou cercle 2
- le cercle des sympathisant·es et soutiens

Fonctionnement interne et prises de décisions

Le fonctionnement interne est collégial et horizontal. Quelques soient ses compétences, capacités, savoir-faire, toutes personnes participant au projet Rhizomes est valorisée, ses envies, ses souhaits sont pris en compte au même titre que toutes les autres. Chaque membre s'engage à questionner les rapports de pouvoir. Les personnes ayant des compétences spécifiques prennent le temps de transmettre leurs savoirs-faire et connaissances.

Pour atteindre son objectif, le collectif s'adapte aux besoins de ses membres. Le collectif veille à ce que tout·es puissent participer aux temps qui charpentent le projet. Les horaires sont adaptés ainsi que les lieux et les conditions de réunions pour permettre la participation et la compréhension de tous·tes.

Une méthodologie de prise de décision a été établie par le groupe. Les problématiques à

traiter et les décisions à prendre sont classées selon leur niveau d'importance pour l'avancée du projet, dans une grille, dite «Practico, Sandwich et Charpente».

Le groupe porte une attention particulière aux décisions «charpente» ; elles nécessitent la participation de l'ensemble du collectif, la compréhension des enjeux par chaque membre. Les autres décisions, quant à elles peuvent aller plus vite car elles impactent moins la vie du projet.

Des groupes de travail ont été mis en place. Des missions précises leur sont confiées. Ils réalisent une synthèse orale et si possible écrite de leur travail. Ils soumettent les questions soulevées au fil de leur réflexion en réunion plénière et facilitent la compréhension des enjeux.

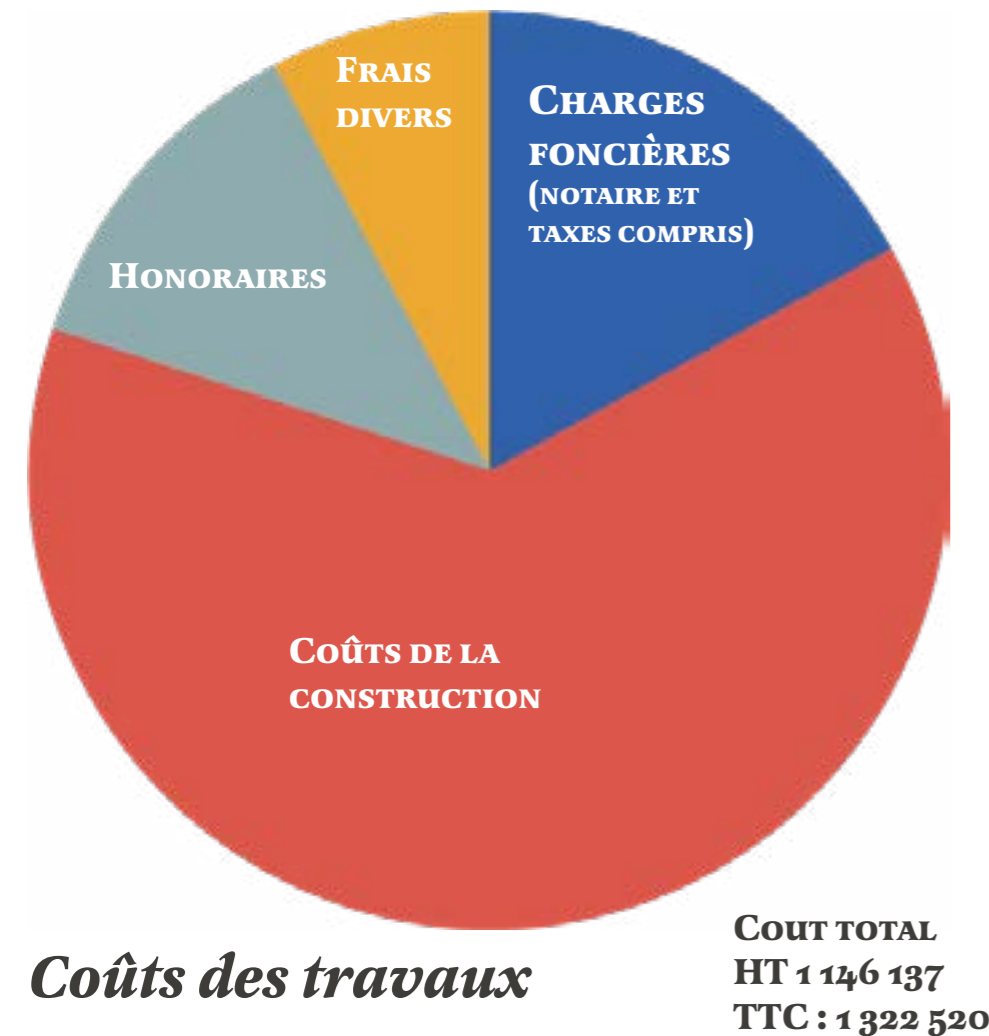
Des groupes de travail

- Accueil, convivialité du groupe
- Montage juridique
- Montage financier
- Partenariats
- Gestion associative (comptabilité, suivi des adhésions)



Montage financier : les grandes perspectives

Tous les documents plus détaillés peuvent être consultés sur demande



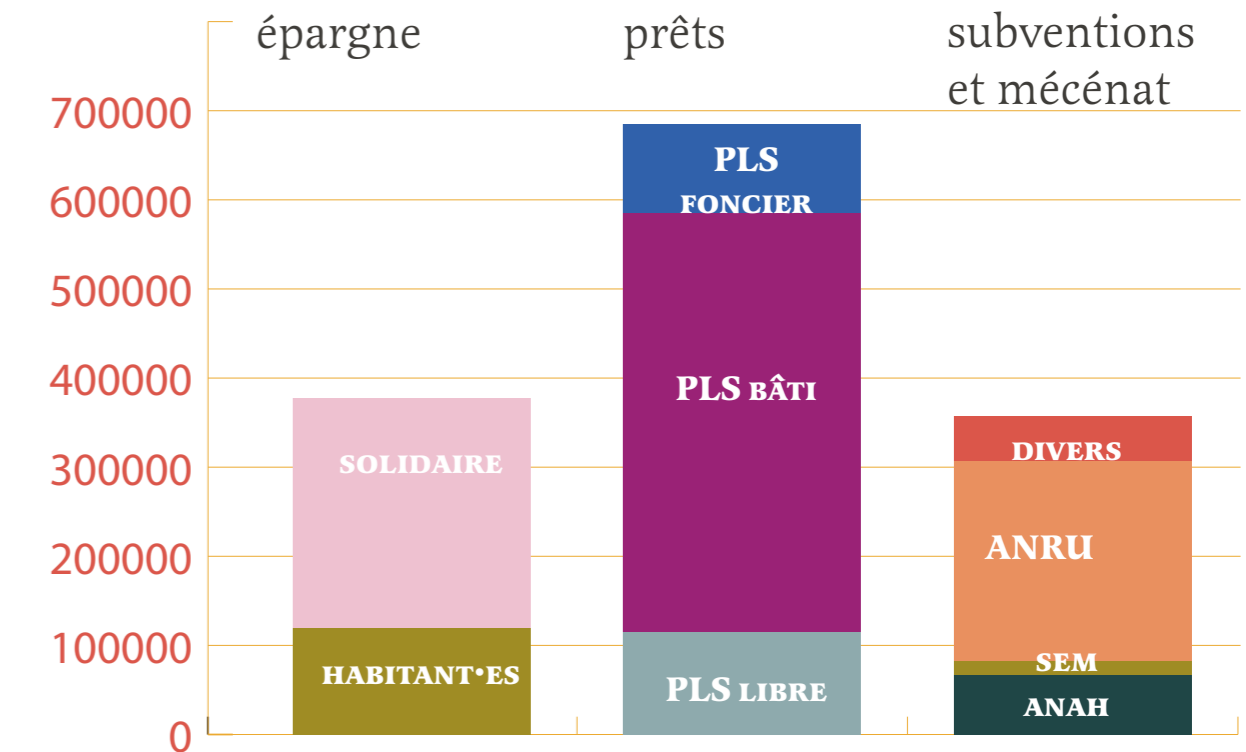
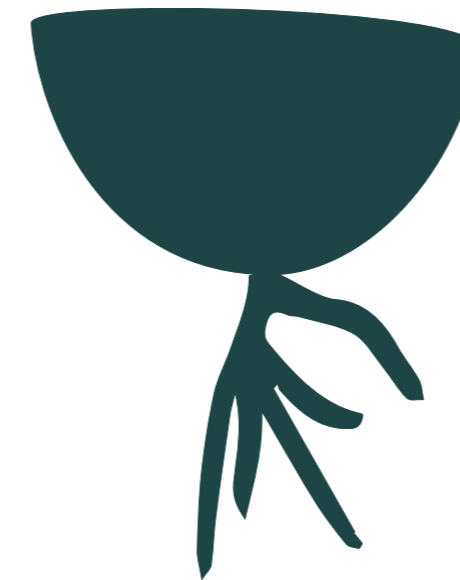
Sur les dix logements prévus, la rénovation de quatre d'entre eux sera financée par Néma Lové pour un coût prévisionnel de 480 000 euro. Leur gestion locative sera ensuite assurée par l'Agence Solidarité Logement Loire pendant le temps du bail à réhabilitation et les logements attribués à des foyers dont les revenus ne dépassent pas les plafonds PLAI.

Pour les autres, le montage financier repose sur la contribution des habitant·es par un apport personnel, variable selon leurs moyens et de l'épargne solidaire. S'agissant, pour le groupe d'habitant·es d'accéder à la propriété dans un quartier prioritaire de la Politique de la Ville et dans un projet de réhabilitation d'un bâtiment à l'abandon depuis de nombreuses années, il mobilise également les dispositifs de financement du droit commun.

Nous sommes dans l'attente de l'obtention d'un agrément Prêt Logement Social (PLS) et ainsi prétendre à des conditions de prêt adaptées au projet. Il est prévu aussi de contracter un prêt libre pour le financement d'une partie des espaces communs et de certains logements destinée à des habitant·es dont les revenus dépassent les plafonds du logement social.

Par ailleurs, contribuant de manière positive à la rénovation urbaine et à l'économie d'énergie, notre projet devrait être financé dans le cadre de l'ANAH (Agence National de l'Habitat) et de l'ANRU (Agence National de Rénovation Urbaine), par l'État et la Métropole de Saint-Étienne.

Enfin, l'épargne solidaire permettra de réduire l'importance des prêts bancaires et ainsi sécuriser le projet. L'épargne solidaire permet de réduire les redevances mensuelles des sociétaires-locataires. En diminuant le coût des prêts bancaires, elle contribue à proposer des loyers abordables. Cela permet également de construire un immeuble accessible pour tout·es et des communs ouverts aux habitant·es du quartier.



On se lance ?

Notre immeuble coopératif, conçu et géré par ses habitant·es, soutenu par les collectivités territoriales et accompagné par des partenaires engagés, est ambitieux. Ce projet, bien que répondant à de réels besoins du territoire et ancré dans une longue tradition de projets fonciers coopératifs, est un travail de longue haleine. Le montage complexe, justifié par des convictions fortes qu'une autre façon d'habiter nos villes est possible, se concrétise peu à peu.

Aujourd'hui, après cinq années d'aventure collective, nous entrons dans une phase de concrétisation réelle de ce lieu singulier. Un coup de main, votre engagement dans de l'épargne solidaire, un relais de communication ou du mécénat, à ce stade, chaque soutien va compter. Notre collectif est aussi ouvert à de nouveaux foyers qui cherchent à s'installer. Si, comme nous, vous pensez qu'il est possible d'imaginer des espaces de vie dignes pour chacun·e et qui s'inscrivent dans la nécessaire transition écologique et sociale, **rejoignez l'aventure !**

Nous remercions infiniment

Carole Samuel, pour son intérêt et son engagement pour le projet dès son émergence
Louisa pour son accompagnement compréhensif dans la mise en place d'une stratégie de communication pour notre projet
Les nombreuses associations qui nous ont soutenu·es en mettant à notre disposition un local de réunion : Globe42, Rues du Développement Durable, le CREFAD et l'Amicale Laïque de Beaubrun. Les Castors du Crêt de Roc.
Les architectes qui nous ont accompagné·es dans l'exploration du bâtiment et dans le choix de l'immeuble, Pep's Création, Vivement Bientôt Architecture, Novaé Architectes.
Les ancien·nes membres du groupe parti·es vers d'autres aventures, qui ont participé à son émergence, à la construction de sa philosophie et continuent de nous accompagner aujourd'hui
Djamila pour sa mise en lien avec l'Amicale Laïque de Beaubrun,
Maloin, Fabie, Ana, Xavier, Clément pour avoir pris soin des enfants pendant le week-end d'écriture et de mise en forme de ce document
Toutes les personnes qui ont relu les textes
Tous·tes les adhérent·es de l'association
Isabelle, Francis et Pascal, les premières personnes à s'être engagées à prendre des parts sociales solidaires

RHIZOMES



Habitat ambitieux

rhizomeshabitat@riseup.net
06.72.40.47.77

FB & linkedin
Rhizomeshabitat

Un projet en partenariat avec :



Un projet soutenu par :



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE



-EPA-SAINT-ÉTIENNE-