



WYSWYG/ARCHITECTURE

*La Cadole*

notre habitat

participatif

à Villefranche-sur-Saône



En 2022 la municipalité de Villefranche initie l'intégration d'habitats participatifs dans le projet d'écoquartier de Monplaisir.

La SERL, aménageur, missionne **Habitat & Partage** pour constituer et accompagner un groupe de futurs habitants dans l'élaboration et la construction du projet. C'est ainsi que naît **La Cadole\***

*\*Une cadole est une cabane vigneronne beaujolaise en pierres sèches*



# La vie du projet



Fête de l'environnement



Soirée sociétaires



Signature de la promesse de vente



Plénière avec les architectes



# L'esprit du projet

Notre raison d'être

**Un habitat qui prend soin de soi, des autres, et de la planète pour un futur sobre, solidaire et harmonieux**

Nos valeurs

**Bienveillance**

**Respect**

**Convivialité**

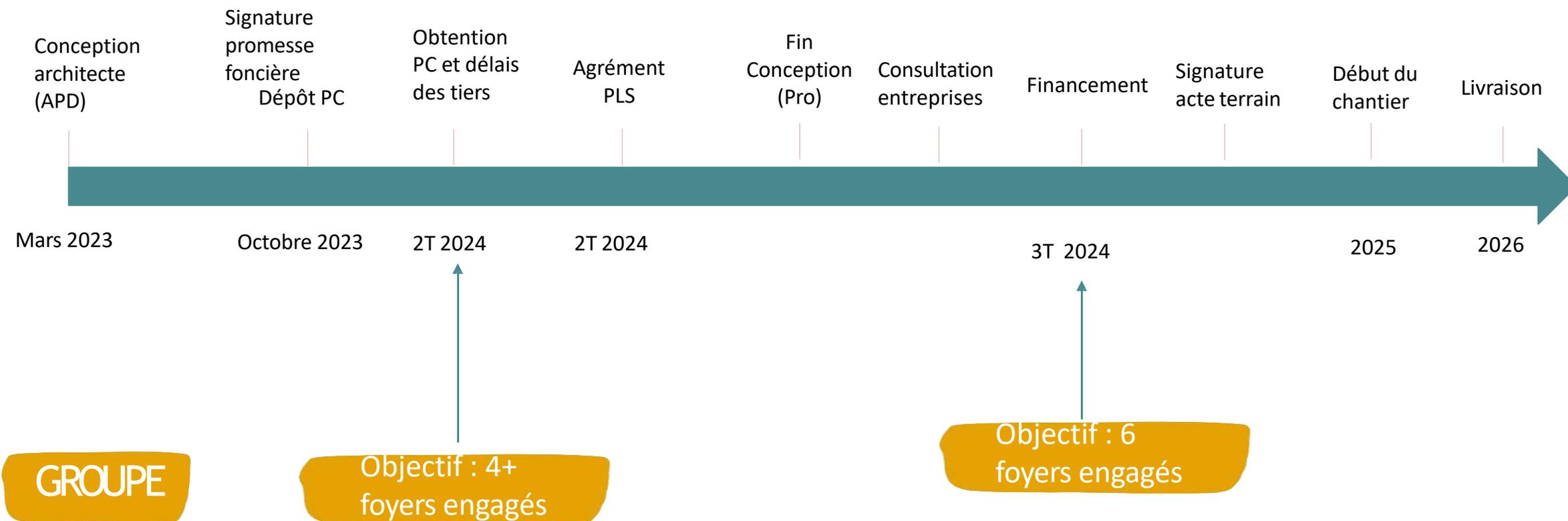
**Entraide solidarité**

**Collaboration,**

**Partage (locaux, équipements, véhicule, activités...)**

**Mixité générationnelle, sociale et culturelle**

# PLANNING DE LA CADOLE







# Notre immeuble

**La Cadole** occupe l'îlot K, à l'angle du passage Yvonne Margerit et de la rue Michel Picard, d'une surface de 734 m<sup>2</sup>. Le projet comprendra un **jardin** d'environ 240 m<sup>2</sup> et 1 bâtiment compact de 3 étages pour **12 logements** avec 9 places de parking en rez-de-chaussée dont 1 pour handicapé.

Le bâtiment respecte le cahier des charges de l'écoquartier. La construction utilise la pierre et des matériaux biosourcés. C'est le cabinet d'architectes **WYSWYG** que les futurs habitants ont choisi pour co-concevoir le projet en répondant à leurs préoccupations communautaires et écologiques (étude de possibilité d'installation de panneaux photovoltaïques, de toilettes sèches et de récupération des eaux de pluie)





# Notre immeuble



ÉNERGIES  
RENOUVELABLES  
PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES  
RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN

ESPACES  
MUTUALISÉS  
SALLE-À-MANGER  
CUISINE  
SALLE DES ARTS  
BUANDERIE  
RANGEMENTS

INTIMITÉ  
DISCUTER  
SE RÉUNIR  
PRÉPARER UN REPAS  
ET LE PARTAGER  
ÉCHANGER  
JOUER DE LA MUSIQUE  
REGARDER UN FILM  
LIRE

FAÇADES  
VÉGÉTATION  
PIERRE  
BOIS  
MÉTAL  
SOBRES  
CHALEUREUSES

ABRI VÉLO  
SE DÉPLACER  
VISITER

POTAGER  
PLANTER  
RÉCOLTER  
PARTAGER  
COMPOSTER

# Notre jardin

## JARDIN REFUGE

### STRATE ARBORÉE

1. Frêne commun - *Fraxinus excelsior*
2. Sureau noir - *Sambucus nigra*
3. Sorbier des oiseleurs - *Sorbus aucuparia*
4. Chêne pubescent - *Quercus pubescens*



### STRATE ARBUSTIVE

1. Nerprun alaternes - *Rhamnus alaternus*
2. Troène - *Ligustrum vulgare*
3. Eglantier - *Rosa canina*
4. Amélanchier - *Amelanchier ovalis*
5. Épinette vinette - *Berberis vulgaris*
6. Aubépine - *Crataegus monogyna*
7. Bourdaine - *Rhamnus frangula*
8. Cornouiller - *Cornus sanguinea*



### STRATE BASSE

1. Mélange Mellifère
2. Mélange pour abeilles et papillons



## JARDIN GRIMPANT

### STRATE ARBUSTIVE

1. Chèvrefeuille - *Lonicera*
2. Clematite - *Clematis*
3. Glycine - *Wisteria*
4. Jasmin - *Solanum jasminoides*
5. Lierre - *Hedera*



Après consultation de la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO), nous avons identifié des essences favorables aux espèces locales.

# Notre jardin (suite)

## JARDIN LUDIQUE DE CUEILLETTE

### STRATE ARBORÉE

1. Pommier commun - *Malus perpetua everest*
2. Merisier - *Prunus avium 'Plena'*
3. Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*



### STRATE ARBUSTIVE

1. Amélanchier - *Amelanchier ovalis*
2. Collection de groseillers - *Ribes rubrum*
3. Collection de cassissiers - *Ribes nigrum*
4. Collection de framboisiers - *Ribes idaeus*
5. Noisetier commun - *Corylus avellana*



### STRATE BASSE

1. Fraisier des bois - *Fragaria vesca*
2. Collection d'aromates

Verveine - *Verbena citriodora*  
Melisse - *Melissa officinalis*  
Origan - *Origanum vulgare*  
Sauge - *Salvia officinalis*

3. Mélange

Ray grass anglais  
Fétuque rouge trançante  
Trèfle blanc  
Trèfle violet  
Archillée mille feuille  
Pâquerette



Wyswyg Architecture

# Nos espaces communs

- ✓ Chambre d'amis/salle d'activité modulable de 31 m<sup>2</sup>, et salle commune avec cuisine et sanitaires de 24 m<sup>2</sup> pouvant communiquer, situées en rez-de-chaussée et organisées de sorte à pouvoir recevoir du public extérieur pour des activités éventuelles.
- ✓ Buanderie
- ✓ Coursives desservant les logements conçues comme espaces conviviaux où se poser et se rencontrer
- ✓ Local à vélos dans le jardin
- ✓ Jardin de 230 m<sup>2</sup> pour loisirs et culture potagère



Salle commune



Jardin partagé



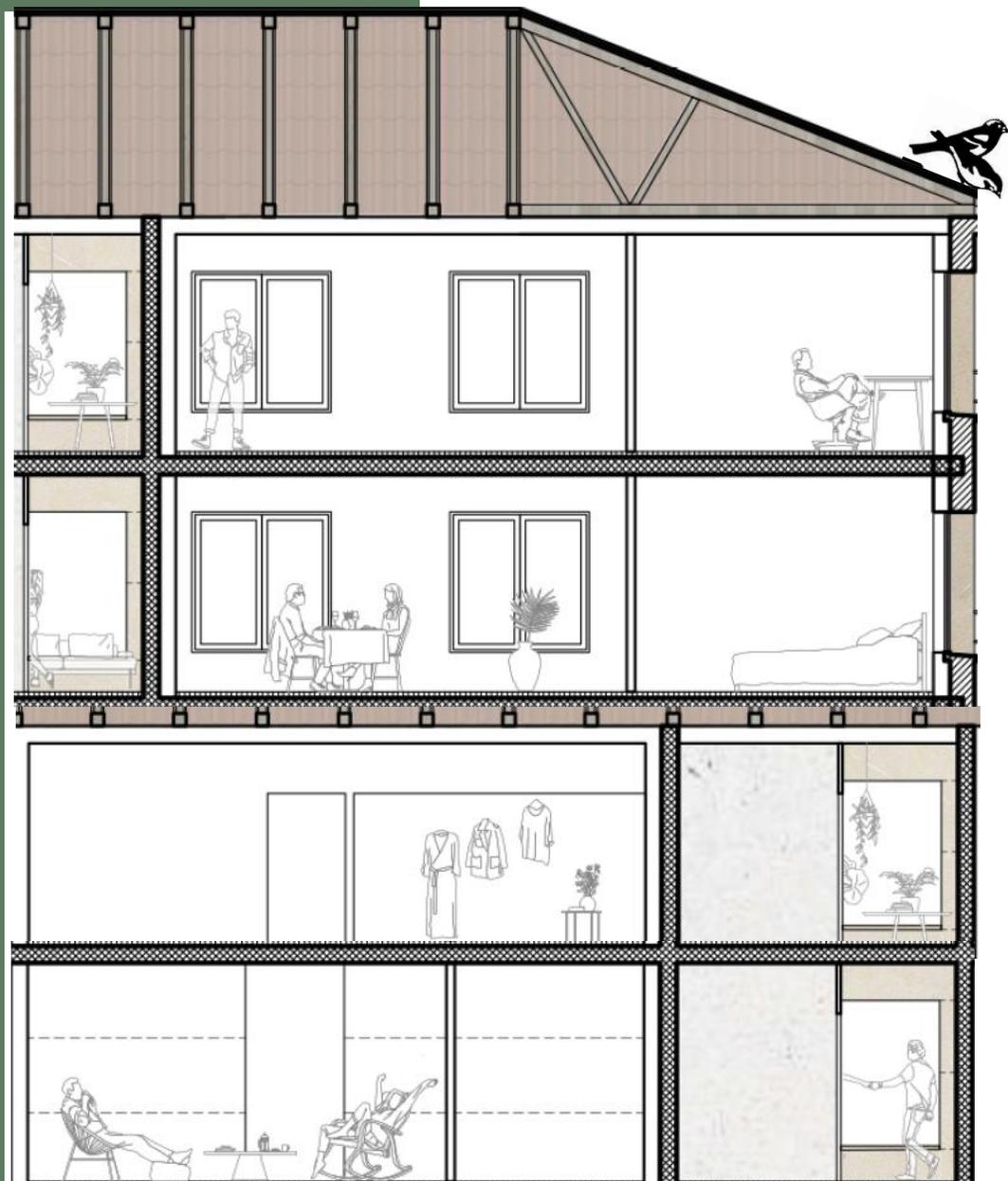
CHAMBRE d'AMIES



Buanderie



Salle des Arts



# Espaces privés

## Espaces privés

12 logements qui prendront en compte les souhaits des futurs habitants.

2 T4 d'environ 77 m<sup>2</sup> pour des familles

3 T3 d'une soixantaine de m<sup>2</sup>

7 T2 d'environ 42 m<sup>2</sup>

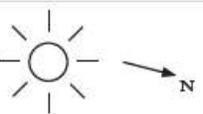
avec en plus pour chacun, un espace de rangement privé dans l'immeuble (rez de chaussée ou paliers) et 9 places de parking.

Orientation double ou traversante pour chaque logement, visant au confort climatique tant d'hiver que d'été.

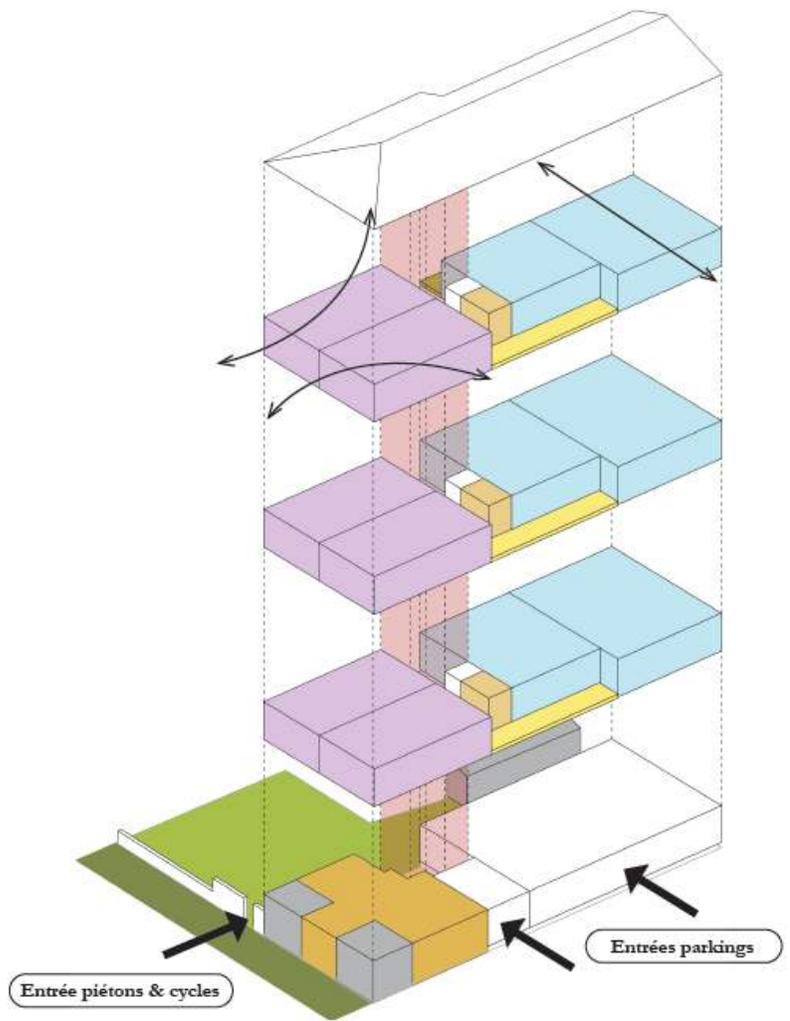
*Vous êtes invité·e·s à repenser votre surface individuelle en considérant tous les espaces partagés annexes.*

# Organisation de l'espace





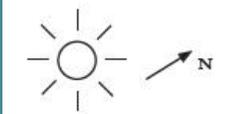
Vue depuis le Nord-Est



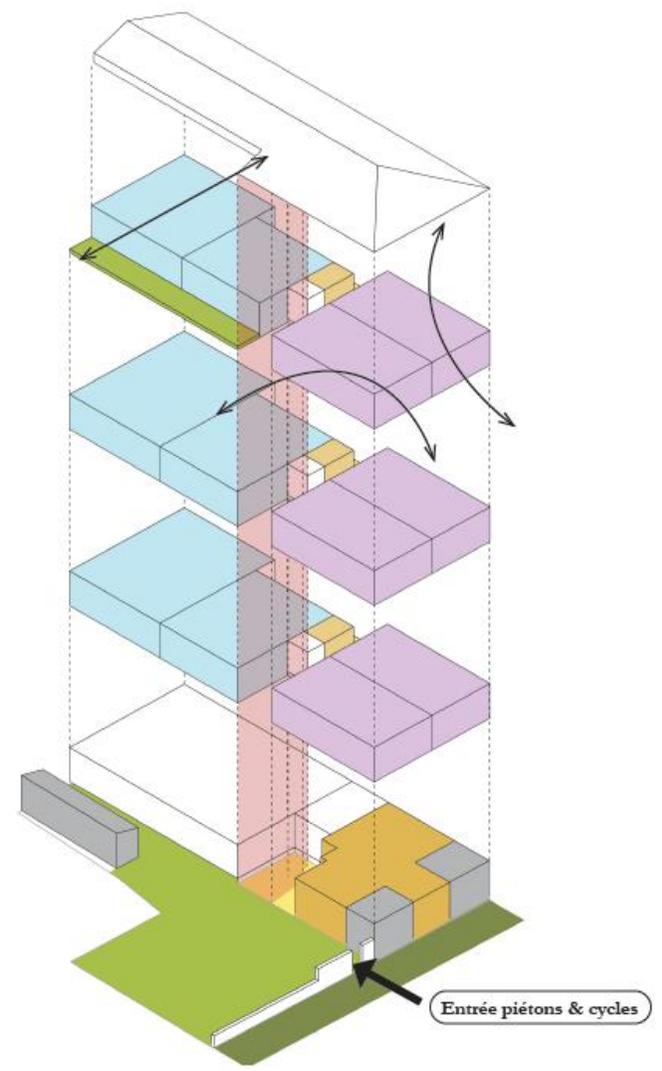
- Espaces appropriables
- Espaces partagés
- Circulations verticales
- Jardin et terrasses
- Bande végétalisée (hors parcelle)
- Local vélos et techniques
- Logements traversants
- Logements double-orientés

# Organisation de l'espace

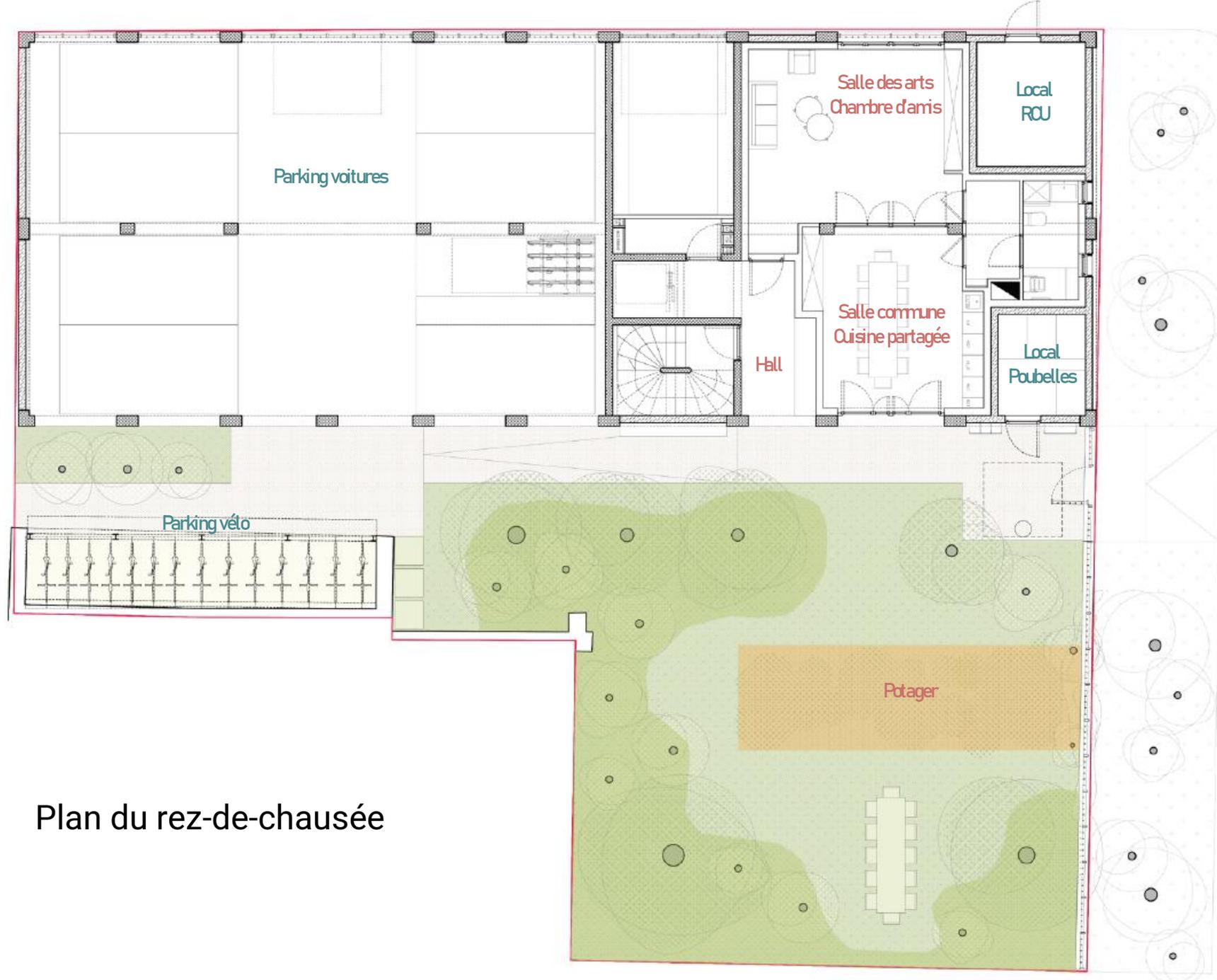
## immeuble + jardin



Vue depuis le Sud-Est

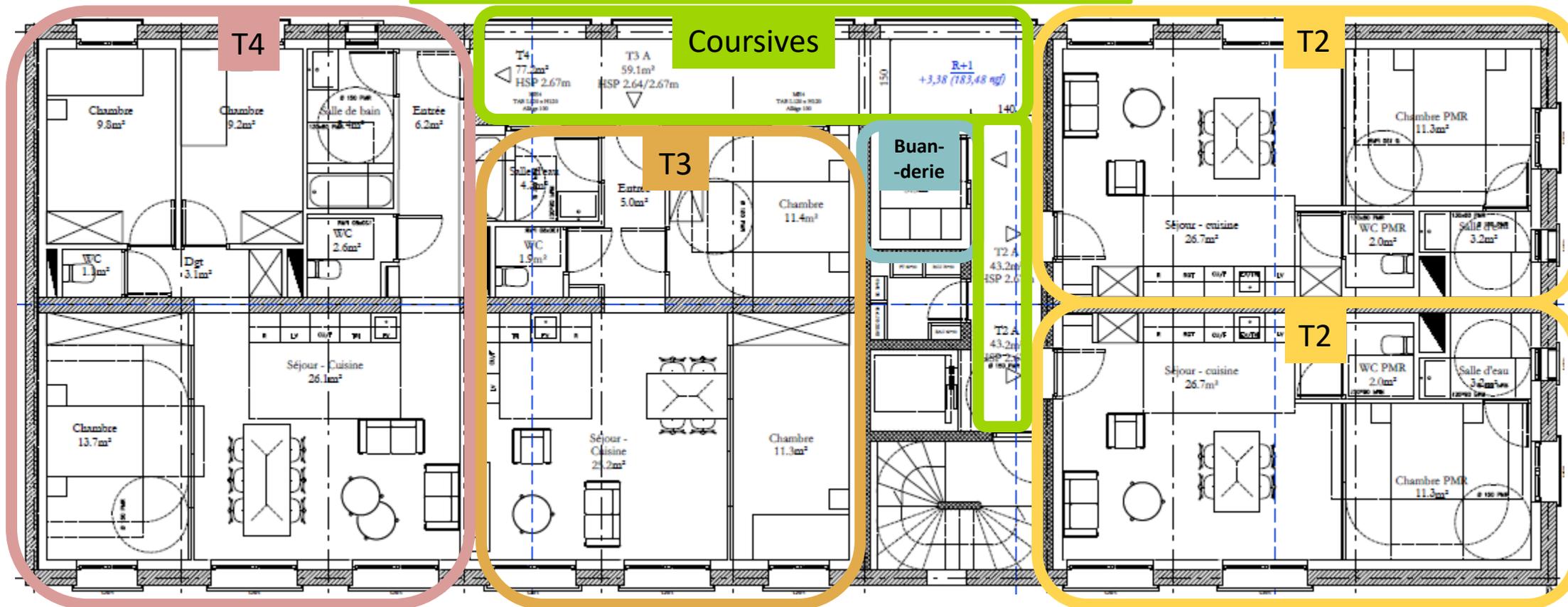


- Espaces appropriables
- Espaces partagés
- Circulations verticales
- Jardin et terrasses
- Bande végétalisée (hors parcelle)
- Local vélos et techniques
- Logements traversants
- Logements double-orientés



Plan du rez-de-chausée

(îlot de fraîcheur, meubles à chaussures, bancs, coin café, congélateurs partagés etc.)



Exemple de plan d'étage



# L'habitat participatif

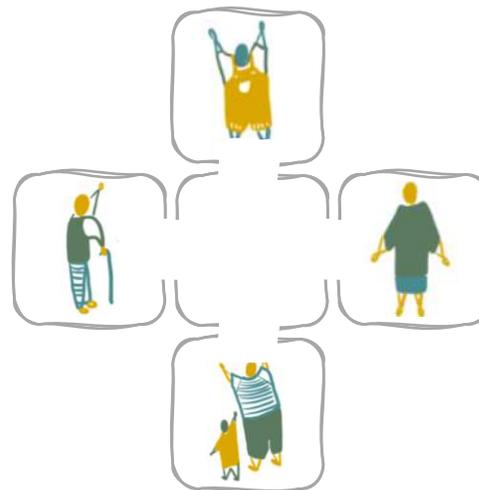
Quézaco ?



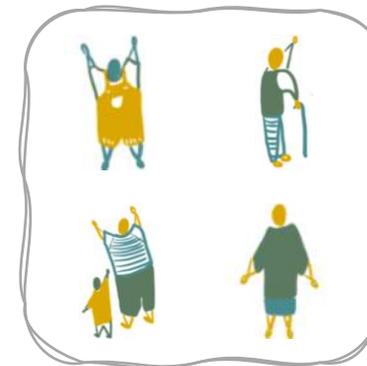
Habitat individuel



Copropriété



Habitat participatif



Communauté

## Reconnaissance de l'habitat participatif depuis 2014 avec la loi ALUR

- participation des citoyens à **la définition, à la conception et à la gestion de leurs logements**
- mutualisation d'**espaces et de services**
- logique de **partage** et de **solidarité** entre habitants

# → L' HABITAT PARTICIPATIF + LA COOPÉRATIVE D' HABITATION

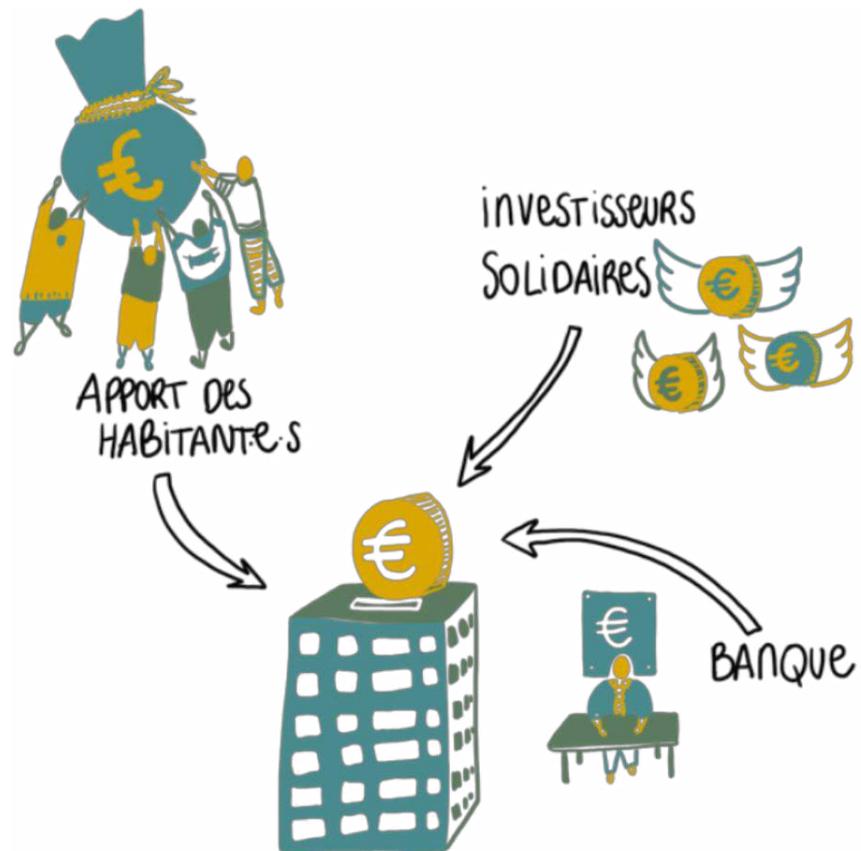
- Participation citoyenne
- Conscience écologique
- Mixité sociale et générationnelle
- Lien social, solidarité
- Dynamisme territorial

- Une entité juridique unique
- Facilité d'accès au foncier
- Loyers abordables sur le long terme
- Non-spéculation
- Délais et budgets maîtrisés
- Accompagnement professionnel

= HABITAT & PARTAGE



PATRIMOINE DE LOGEMENTS  
en HABITAT PARTICIPATIF  
et COOPÉRATIF



# Montage juridique et financier : la coopérative d'habitation

# DES HABITANTS

SOCIÉTAIRES ET LOCATAIRES

## Les principes coopératifs :

- Démocratie (1 personne = 1 voix)
- Solidarité
- Responsabilité
- Pérennité
- ...

L'habitant est à la fois :

**1. Sociétaire  
(coopérateur  
« habitant »)**

Décide/Contrôle/Gère

Au début du projet :  
Acquisition de parts sociales

Pendant la période de  
jouissance : constitution  
d'une épargne mensuelle

**2. Occupant en  
jouissance**

Acquitte une redevance (Conventionné PLS)

Droit aux APL



**SOCIETE COOPERATIVE**

acquitte

Emprunts bancaires  
Charges collectives  
Impôts et Taxes  
Honoraires Gestion H&P  
Provisions Travaux,  
Vacances et Impayés

# La redevance (= loyer + épargne)

N° lot	Orientation	Typologie	SHAB actuelle du Logement (m²)	Surface utile (PLS)	Redevance prévisionnelle mensuelle	Redevance prévisionnelle mensuelle	Dont loyer mensuel		Dont Epargne	Stationnement (Facultatif)	provision mensuelle pour charges récupérables locataires	Provision pour gros travaux mensuelle
					PLS	Libre	PLS	LIBRE	L, 'unité	Provision revue tous les ans	au bout de la 6ème année	
							10,28 €	11,79 €	2,50 €	56,00 €	11 462,04 €	10%
11	S	T2	42,4	42,4	551 €	616 €	445 €	510 €	106 €	56 €	63 €	55 €
12	N	T2	42,4	42,4	533 €	596 €	427 €	490 €	106 €	56 €	63 €	53 €
13	S	T3	60,7	60,7	789 €	882 €	637 €	730 €	152 €	56 €	91 €	79 €
14	S	T4	77,2	77,2	1 003 €	1 122 €	810 €	929 €	193 €	56 €	115 €	100 €
21	S	T2	42,4	42,4	551 €	616 €	445 €	510 €	106 €	56 €	63 €	55 €
22	N	T2	42,4	42,4	533 €	596 €	427 €	490 €	106 €	56 €	63 €	53 €
23	S	T3	60,7	60,7	789 €	882 €	637 €	730 €	152 €	56 €	91 €	79 €
24	S	T4	77,2	77,2	1 003 €	1 122 €	810 €	929 €	193 €	56 €	115 €	100 €
31	S	T2	42,4	42,4	551 €	616 €	445 €	510 €	106 €	56 €	63 €	55 €
32	N	T2	42,4	42,4	533 €	596 €	427 €	490 €	106 €	56 €	63 €	53 €
33	S	T2	46,5	51,0	663 €	741 €	535 €	614 €	128 €	56 €	69 €	66 €
34	S	T3	62,8	67,3	874 €	978 €	706 €	810 €	168 €	56 €	94 €	87 €

Voir détails dans [Annexe « BP La Cadole AVP-PC mai 2024 »](#) onglet « Redevances individuelles »

## Exemple :



Le foyer logeant dans le T2 01 (profil PLS) doit déboursier tous les mois 542€ de redevance auquel il doit ajouter 56€ de charges de l'immeuble. Le montant total à déboursier par mois est de 598€ auxquels il faudra ajouter les consommations individuelles d'eau, de chauffage et d'électricité. Une place de stationnement peut être également loué pour 56€/mois.

Au bout de la 6<sup>ème</sup> année, une provision pour Gros travaux pourra être ajoutée d'un montant de 54€. Cette dernière sera confirmée après quelques années d'exploitation du bâtiment et la capacité du groupe a généré de la trésorerie (épargne en CCA(o) et CCA(c), Titres participatifs).

Cependant, tous les mois, il accumulera 106€ d'épargne dans la coopérative sous forme de Compte Courant d'Associé en CCA(o) les 7 premières années puis en CCA(c) rémunéré s'il souhaite poursuivre son épargne.

**NOTA :** le calcul des redevances sera ajusté avant l'entrée dans le bâtiment lors de la signature d'un bail locatif (ou contrat de jouissance) entre l'habitant et la coopérative.

# Les apports en capital

Les montants d'apports sur La Cadole, en capital et en CCA(o) :

n° LOT	Etage	Orientation	Typologie	Surface habitable	Surface utile (avec ext.)	Besoins en Fonds propres	
						Capital nécessaire (20%)	Trésorerie sur 7 ans* - CCA(o)
11	1er	S	T2	42,4	42,4	36 000 €	8 900 €
12	1er	N	T2	42,4	42,4	35 000 €	8 900 €
13	1er	S	T3	60,7	60,7	52 000 €	12 700 €
14	1er	S	T4	77,2	77,2	66 000 €	16 200 €
21	2e	S	T2	42,4	42,4	36 000 €	8 900 €
22	2e	N	T2	42,4	42,4	35 000 €	8 900 €
23	2e	S	T3	60,7	60,7	52 000 €	12 700 €
24	2e	S	T4	77,2	77,2	66 000 €	16 200 €
31	3e	S	T2	42,4	42,4	36 000 €	8 900 €
32	3e	N	T2	42,4	42,4	35 000 €	8 900 €
33	3e	S	T2	46,5	51	43 000 €	10 700 €
34	3e	S	T3	62,8	67,3	57 000 €	14 100 €

Trois parcours financiers possibles, décrites dans les prochaines slides :

- J'ai le capital nécessaire
- J'ai moins que le capital nécessaire\*
- J'ai davantage que le capital nécessaire\*

\*N'hésite pas à en discuter avec nous !

7 ans

Trésorerie du projet suffisante - CCA(o) atteint

Je verse ma redevance mensuelle :

Loyer + Épargne

À la fin de l'année, conversion de l'épargne x 12 mois venant compléter mon CCA(o)

Au choix, pour ma redevance mensuelle, je peux verser :

Loyer + ~~Épargne~~

ou Loyer + Épargne

avec l'ouverture d'un CCA(c) rénuméré en fonction de la durée de blocage

Durée (an)	5	7	10
Intérêt	1%	1,5%	2%

Emménagement

Travaux

J'ouvre un CCA(o)

Financement du projet

Je souhaite intégrer un projet qui nécessite un apport en fond propre d'un montant K.



Dépôt du PC

Obtention du PC

Je verse le solde \* : K moins 1000 €

J'investis \* 100 €

J'investis \* 900 €

K : objectif d'apport en capital  
 \* : réduction d'impôts possible  
 PC : permis de construire  
 CCA : compte courant d'associé  
 CCA(o) : occupant  
 CCA(c) : contributeur

**ÉTAPES DE L'ENGAGEMENT FINANCIER**  
 Situation 1 pour le logement souhaité :  
 Mon apport correspond au montant du capital objectif K

J'ouvre un CCA(o)  
 Je verse ma redevance mensuelle :  
 Loyer + Épargne  
 À la fin de l'année, conversion de l'épargne x 12 mois venant compléter mon CCA(o)

**Montant K atteint**

Je verse ma redevance mensuelle :  
 Loyer + Épargne  
 À la fin de l'année, conversion de l'épargne x 12 mois en parts sociales pour atteindre K \*

Je souhaite intégrer un projet qui nécessite un apport en fond propre d'un montant K.



7 ans Trésorerie du projet suffisante - CCA(o) atteint

Au choix, pour ma redevance mensuelle, je peux verser :  
 Loyer + ~~Épargne~~ ou Loyer + Épargne  
 avec l'ouverture d'un CCA(c) rénuméré en fonction de la durée de blocage

Durée (an)	5	7	10
Intérêt	1%	1,5%	2%

**Emménagement**

**Travaux**

**Financement du projet**

Je verse le solde\* : Mon apport moins 1000 €

**Dépôt du PC**

**Obtention du PC**

J'investis\* 100 €

J'investis\* 900 €

K : objectif d'apport en capital  
 \* : réduction d'impôts possible  
 PC : permis de construire  
 CCA : compte courant d'associé  
 CCA(o) : occupant  
 CCA(c) : contributeur

**ÉTAPES DE L'ENGAGEMENT FINANCIER**  
 Situation 2 pour le logement souhaité :  
 Mon apport est inférieur au montant du capital objectif K

... an(s)

Trésorerie du projet suffisante - CCA(o) atteint

Si mon CCA(o) n'est pas complet, je verse ma redevance mensuelle :

Loyer + Épargne

À la fin de l'année, conversion de l'épargne x 12 mois venant compléter mon CCA(o)

Au choix, pour ma redevance mensuelle, je peux verser :

Loyer + ~~Épargne~~

ou Loyer + Épargne

Avec conversion de l'épargne sur le CCA(o)

Emménagement

Travaux

J'ouvre un CCA(o) et je peux le compléter.  
Je peux aussi ouvrir un CCA(o), rémunéré en fonction de la durée de blocage

Durée (an)	5	7	10
Intérêt	1%	1,5%	2%

Financement du projet

Je souhaite intégrer un projet qui nécessite un apport en fond propre d'un montant  $K$ .



Dépôt du PC / Obtention du PC

Je verse le solde\* :  $K$  moins 1000 €

J'investis\* 100 € / J'investis\* 900 €

K : objectif d'apport en capital  
\* : réduction d'impôts possible  
PC : permis de construire  
CCA : compte courant d'associé  
CCA(o) : occupant  
CCA(c) : contributeur

ÉTAPES DE L'ENGAGEMENT FINANCIER  
Situation 3 pour le logement souhaité :  
Mon apport est bien supérieur au montant du capital objectif K



# Logements vacants

# Logements vacants au 1<sup>er</sup> septembre 2024

## Logements T2 11, 21, 31

### Caractéristiques :

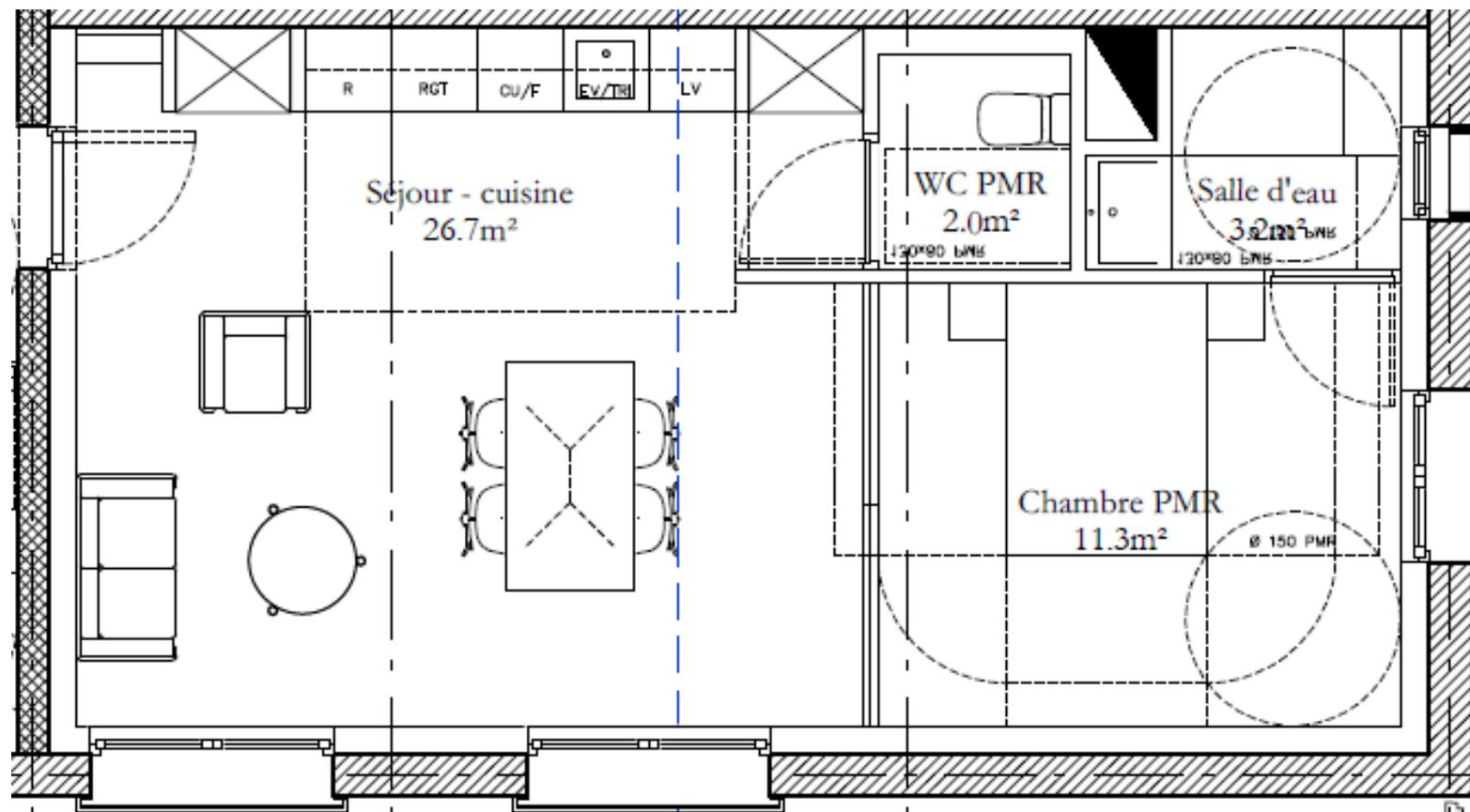
Type 2 (1 chambre)  
1<sup>er</sup> – 2<sup>ème</sup> – 3<sup>ème</sup> étage  
Surf. Habitable 43,2m<sup>2</sup>  
Orientations Sud-Est

### Objectifs d'apports :

Capital : 36 000€  
Epargne à 7 ans : 9 100€

### Redevance prévisionnelle :

561 € ou 628€/mois  
*comprenant 108€ d'épargne*  
+ 63€/mois de charges



# Logements vacants au 1<sup>er</sup> septembre 2024

## Logements T2 12, 22, 32

### Caractéristiques :

Type 2 (1 chambre)

1<sup>er</sup> – 2<sup>ème</sup> – 3<sup>ème</sup> étage

Surf. Habitable 43,2m<sup>2</sup>

Orientations Nord-Est

Avantage: fraîcheur l'été

### Objectifs d'apports :

Capital : 35 000€

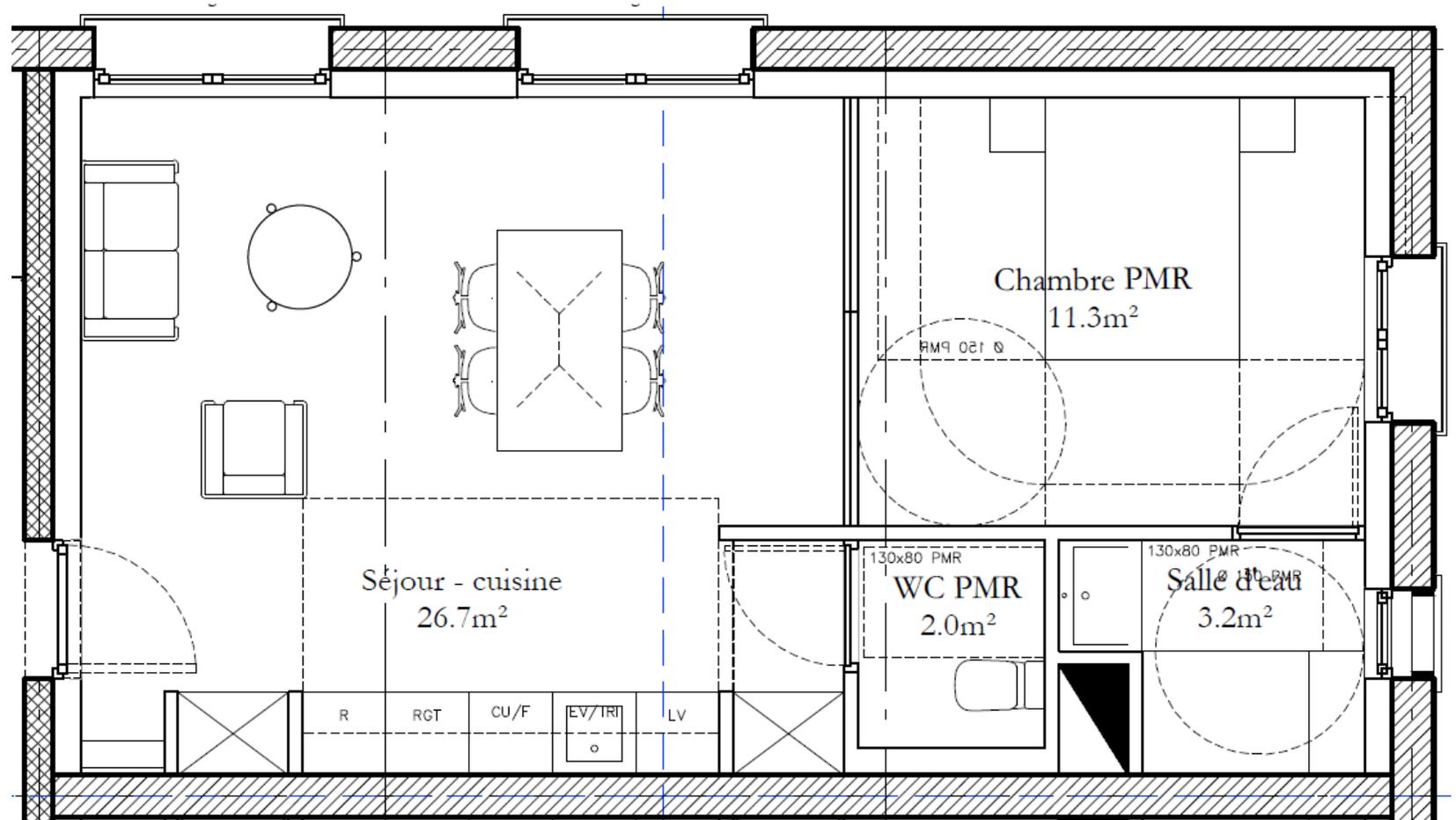
Epargne à 7 ans : 9 100€

### Redevance prévisionnelle :

543 € ou 607€/mois

*comprenant 108€ d'épargne*

+ 63€/mois de charges



# Logements vacants

au 1<sup>er</sup> septembre 2024

## Logements T4 14, 24

### Caractéristiques :

Type 4 (3 chambre)

1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage

Surf. Habitable 77,2m<sup>2</sup>

Traversant Nord-Sud

Aménagement personnalisable

### Objectifs d'apports :

Capital : 65 000€

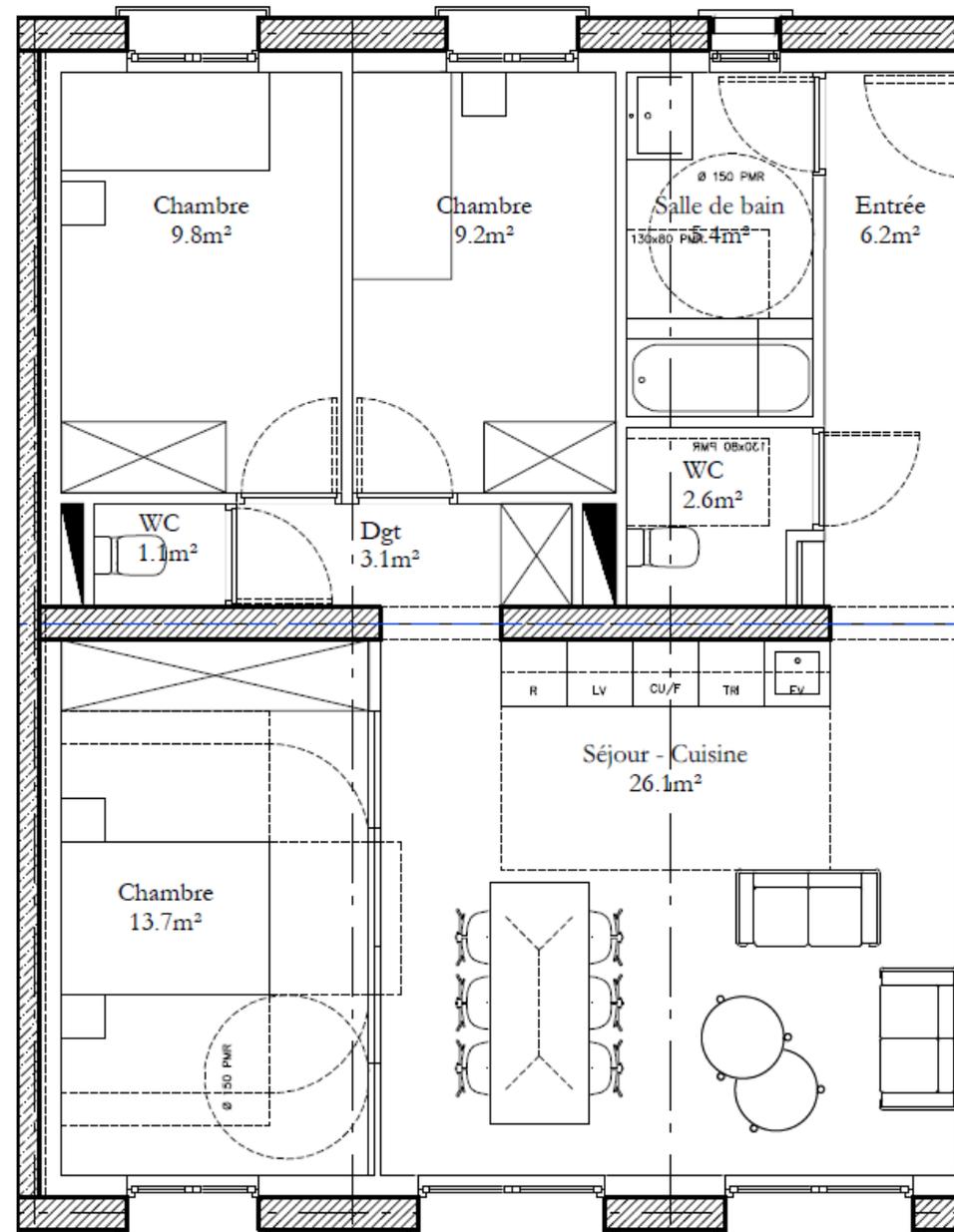
Epargne à 7 ans : 16 200€

### Redevance prévisionnelle :

1002 € ou 1122€/mois

*comprenant 193€ d'épargne*

+ 112€/mois de charges



~ Côté jardin ~

# Logements vacants

au 1<sup>er</sup> septembre 2024

Logements

~~Type T3~~

~~Type T1~~

**Si vous souhaitez rejoindre le projet et êtes intéressé·e par une typologie de logement non disponible actuellement, nous pouvons étudier sa mise en œuvre (T1, T3, autre).**

# La procédure d'intégration

1- Je prends contact avec un·e membre de la Cadole ou avec l'accompagnatrice du groupe pour avoir une vision d'ensemble du projet.



2- Je remplis un questionnaire (non engageant, à destination d'Habitat & Partage) et j'informe le groupe de ma disponibilité pour les prochaines plénières.



3- Je me présente à l'ensemble du groupe à l'occasion d'une plénière et un parrain ou une marraine m'est attribué·e.  
Je participe à 3 plénières en contribuant aux débats mais en ne prenant pas part aux prises de décision.



4- Je rédige une lettre de motivation (format totalement libre) que j'adresse à l'ensemble du groupe.  
Le groupe se réunit pour décider de mon intégration dans le collectif.



5- Je deviens sociétaire d'Habitat & Partage en souscrivant mes premières parts sociales.



Merci pour ton  
attention 😊

Contact :  
[emilieguet@habitatetpartage.fr](mailto:emilieguet@habitatetpartage.fr)