

La Jeune Pousse – Abricoop

Dates Clefs



2008

26 janvier 2008

Création de l'association La Jeune Pousse (LJP), suite aux 2èmes rencontres nationales des coopératives d'habitants à Toulouse (en novembre 2017), premières actions, qui vont se poursuivre tout au long des années suivantes :

- Recherche d'un terrain et d'opportunité pour monter le projet en centre ville (1^{er} groupe)
- Réflexions pour un montage juridique et financier répondant aux valeurs et aspirations coopératives dans un contexte législatif alors peu adapté
- Lobby politique (sensibilisation, information)

2009

Mise en place de l'organisation de LJP :

- Animation de réunions par responsabilité tournante,
- 1 assemblée générale mensuelle, 3 commissions juridique et financière, technique, accueil des nouveaux adhérents
- Acculturation,
- Prospection financière,
- Prise de contacts politique dans le cadre des municipales et suite à l'élection d'une nouvelle équipe.

Milieu 2009

LJP participe au centre de ressources du pôle habitat de l'ADEPES (Agence de Développement et de Promotion de l'économie solidaire)

en Occitanie) et à la création d'une entité régionale informelle fédérant les projets d'habitat groupé.

LJP est consultée dès les premières phases de réflexions sur le futur écoquartier de la Cartoucherie.

Décembre 2009

Positionnement d'un deuxième groupe sur le quartier de La Salade (Barrière de Paris), en plus de celui restant sur l'idée d'un habitat en centre ville. L'ambition est désormais de créer deux coopératives d'habitants, l'une à la Salade, l'autre en Centre Ville.

2010

Validation pré-programme de la Salade (avec les conseils du CAUE 31 - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement)

Positionnement sur un projet en centre ville (Bonnefoy – ancienne miroiterie) et préfiguration d'une SCI (Société Civile Immobilière)

2011

Création des commissions communication.

LJP participe à la création d'AlterHabitat 31.

Juillet 2011

Abandon du projet de la Salade faute d'accord de vente entre la Ville de Toulouse et l'État

Fin 2011

Abandon du projet centre ville (Bonnefoy sur le site d'une ancienne miroiterie) devant les difficultés pour un groupe de citoyen d'obtenir les crédits immobiliers auprès des banques (malgré près de 50% d'apports) face à des promoteurs immobiliers et à un contexte de spéculation immobilière galopante.

6 ménages se positionnent sur le projet de la Cartoucherie.

2012

Mise en place des cercles :

- le cercle 1 représentant les ménages qui se positionnent pour habiter à la Cartoucherie (et qui commencent à rédiger un ré-programme architectural),
- le cercle 2 les membres de LJP qui ne seront pas futurs habitants

Participation aux réunions de travail sur les modalités d'intégration de l'habitat participatif dans le quartier de la cartoucherie avec Oppidéa (aménageur de l'écoquartier), Groupe des Chalets (Bailleur Social), l'AERA (FairVille) – Stéphane Gruet et Toit de choix – Stéphane Singer .

Création d'un groupe projet d'habitants d'habitat participatif sur la Cartoucherie (Hevea - Habiter En Ville Ensemble Autrement) et échanges réguliers sur des idées de mutualisation et de partage.

Novembre 2012

Délibération de Toulouse Métropole de soutien à l'habitat participatif.

Fin 2012

Statuts SCIA (Société Civile Immobilière d'attribution) finalisés

Fort renouvellement des membres : les anciens quittent LJP petit à petit et de nouveaux arrivants nous rejoignent, notamment grâce à la communication autour de l'appel à candidatures de Toulouse Métropole.

2013

Janvier 2013

Réflexion montage financier en PSLA (Prêt Social Location Accession)

Février 2013

Le groupe des Chalets est officiellement retenu comme opérateur de l'îlot.

Signature d'un contrat d'accompagnement (Assistance à maîtrise d'ouvrage – AMO), notamment avec Habicoop

Appel à manifestation d'intérêt par Toulouse Métropole pour un îlot participatif dans la ZAC de la Cartoucherie.

LJP participe aux réunions publiques de février 2013 puis ses membres candidatent.

Mars 2013

Première réunion d'îlot avec l'AERA (FairVille)

Signature d'un contrat d'accompagnement (Assistance à maîtrise d'ouvrage – AMO), notamment avec Habicoop

Mars-mai 2013

Rédaction du programme architectural : pré-programme, consultation d'architectes et première analyse des offres.

Avril 2013

Finalisation aspects techniques du pré-programme et validation de la péréquation financière pour le paiement de l'assistant à maîtrise d'ouvrage. La contribution demandée aux foyers était très fortement modulée selon leurs revenus : de 25 à 250 € par mois, pendant 14 mois ; cela a provoqué le départ de quelques foyers, sous divers prétextes, mais les autres sont restés jusqu'au bout du projet

Mai 2013

Garantie d'emprunt de Toulouse Métropole accordée à La jeune Pousse (vérifier la date, plutôt juillet 2014 a priori)

Juin-juillet 2013

Sollicitation des architectes et transmission de notre dossier.
Subvention de la Fondation de France.

Été 2013

Réponses de 6 agences d'architectes (sur 7 consultées).

Septembre 2013

Présentation du montage financier.
Élaboration de la grille d'analyse des dossiers des architectes consultés.

Octobre 2013

Mise en place du comité de coordination et de 4 ateliers : Technique et relation avec la maîtrise d'œuvre, Financier et juridique, Logistique et communication, Projet de vie.

Septembre-octobre-novembre 2013

Synthèse et analyse des candidatures.

Décembre 2013

Organisation de la gestion documentaire pour un nouvel outil informatique

Candidature de LJP retenue suite à une audition devant la ville et l'aménageur.

2014

Janvier 2014

Pré-programme terminé

Cabinet Seuil Architecture retenu pour accompagner Abricoop. (ou fin 2013?)

Mars 2014

ESQ : Présentation du projet d'esquisse par Seuil Architecture.
Validation du programme définitif

Avril 2014

Signature de la Convention entre La Jeune Pousse et les Chalets :
tenus envers Toulouse Métropole de réaliser l'îlot participatif, les
Chalets s'engagent à :

- reprendre à leur compte le bâtiment 4 si L.J.P. doit renoncer (notamment faute d'en obtenir les financements),
- en assurer les travaux par un contrat de VEFA,
- En contrepartie, LJP s'engage à obtenir l'accord des Chalets sur le découpage du bâtiment en logements (qui doivent être, ou pourraient devenir à moindres frais, compatibles avec les besoins de la clientèle HLM) et à respecter un prix d'objectif précis (qui s'est avéré très utile pour guider les choix techniques et les négociations de l'appel d'offres).

Mai 2014

Participation aux réunions de suivi opérationnel de l'îlot 2.2.c
Entrée au Bureau de quartier 2.4 (Cartoucherie, Fontaines, Garonne)

[Promulgation de la Loi ALUR donnant un cadre aux coopératives d'habitants et à l'autopromotion. (Mais Abricoop est déjà en SCIA).]

Juin 2014

APS (Avant Projet Sommaire) intermédiaire

Septembre 2014

Création d'Abricoop (Société coopérative par actions simplifiées et à capital variable) ⇒ En cas de calamité, les associés d'une SCI sont responsables des dettes sur tous leurs biens propres ; dans une SAS ils ne le sont que sur le capital souscrit. Dans une SCIA (d'Attribution), l'associé apporte en capital la valeur de son logement (au besoin par un emprunt personnel). Il acquiert ainsi un droit de jouissance sur ce logement. Il peut quitter la SCIA en vendant ses parts et son droit de jouissance à une personne de son choix, à un prix qu'il convient avec l'acheteur. La SCIA ne fait donc que réunir des fonds et construire, puis gérer les charges et la vie collective. Exit la non spéculation et la cooptation des habitants

Septembre-décembre 2014

Présentation APD (Avant Projet Définitif)

Juillet 2014

APS + → PAS CLAIR

Décembre 2014

DPC - **Dépôt du permis de construire**

Demande d'accréditation au prêt locatif social (PLS)

2015

Février 2015

Rapport final audit H & E

Mai 2015

Validation de la Charte financière

Juin 2015

Subvention Région – Ademe dans le cadre de l'appel à projets « Bâtiments économes »

Juillet 2015

Étude de projet PRO

DCE (Dossier de Consultation des Entreprises) définitif
Obtention du permis de construire

Eté 2015

Consultation des entreprises

Automne 2015

Négociations et choix des entreprises

Novembre 2015

ACT (Assistance aux Contrats de Travaux) validée

Décembre 2015

Signature du contrat de réservation

2016

Février 2016

Début des travaux

(Voir date de création de l'association Aux 4 vents)

Mai – Juin 2016

Prêt accordé par le crédit coopératif

Signature d'un contrat accompagnement AMO HQE (Haute Qualité environnementale)

Subvention AG2R

Lancement d'un financement participatif sur Ulule

Signature du contrat VEFA

2017

Ajustements successifs concernant les finitions
Commandes groupées auprès d'un cuisiniste
Longs débats concernant la répartition des redevances entre les coopérateurs selon leurs revenus, surfaces, quotient familial.

2018

Février 2018

Livraison de l'immeuble

Mars 2018

Emménagement des habitants et début du suivi des réserves
Accueil de l'assemblée générale de la Fédération des coopératives d'habitants Habicoop

26 mai 2018

Journées portes ouvertes de l'habitat participatif

