

COMMUNS

“un logement
n’est pas un
produit, mais
un besoin
prioritaire.”



www.communis.cc

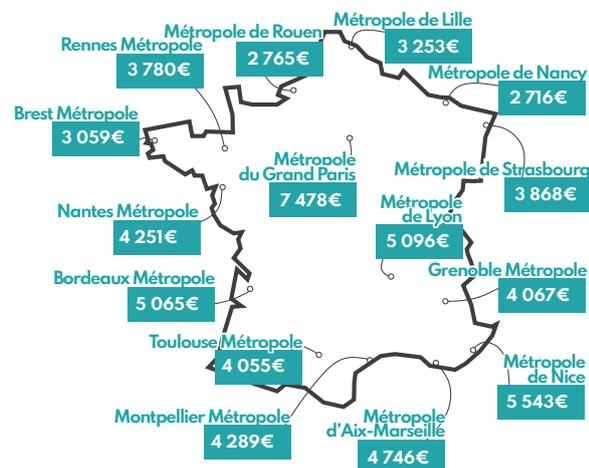
Qu'est-ce que 'Communs' ?

Les modèles existants régissant le logement privé, la promotion et la rente immobilière, sont incompatibles avec la transition écologique et sociale.

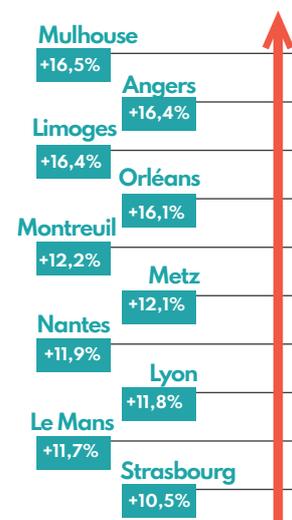
Le foncier et l'immobilier sont devenus des produits financiers. Le secteur résidentiel est l'un des plus inégalitaires, les logements de la Métropole deviennent progressivement inabordable pour la plupart des jeunes ménages (prix d'acquisition multipliés par 3 en 20 ans). Ce secteur est aussi l'un des plus émetteurs de gaz à effet de serre, à l'origine de 58 Mt CO₂eq, soit près d'un quart du total national.

'Communs' vise à construire un nouvel acteur de l'immobilier coopératif et solidaire. Ce projet a pour objectif de reprendre collectivement la maîtrise de l'immobilier. Un logement n'est pas un produit, il répond au besoin essentiel d'habiter, de se loger pour y vivre, il devrait être facilement accessible à toutes et tous et faire l'objet de clauses strictes de non spéculation.

Le projet 'Communs' prend ses racines dans un questionnement : qu'avons-nous fait de nos villes, du vivre ensemble, du logement ? Comment la question de l'habitat a-t-elle été confisquée aux citoyens et accaparée par les aménageurs et les promoteurs ? Comment, dans un tel contexte, permettre aux nouvelles générations d'accéder à un logement décent et abordable ? Comment construire des lieux ouverts à la création de nouveaux modes de vie et de nouvelles activités économiques et écologiques ?



Prix moyen/m² - Octobre 2020



Hausse des prix de l'immobilier en 2020



Des Communs multigénérationnels et participatifs

Permettre une réappropriation citoyenne des questions immobilières

Des communs

Un commun, suivant la définition de Elinor Ostrom, est un lieu autogéré, en propriété collective.

'Communs' est né dans la perspective d'agir collectivement sur les questions sociales et environnementales. La lutte contre les inégalités, le dérèglement climatique et le chantier de la transition écologique et sociale nous concernent toutes et tous. Nous sommes en première ligne et sommes conscients des problèmes de la planète, pourtant il est difficile pour un individu seul d'intervenir à la fois sur la réduction des inégalités sociales et sur les problématiques écologiques.

Les 'Communs' sont conçus comme un don à la collectivité actuelle et future, appartenant aux habitant·es, au territoire et au paysage urbain. Regroupés, nous pouvons développer des réponses pour réduire au maximum l'empreinte écologique de nos lieux de vie tout en s'interrogeant sur la façon dont leur construction aura un impact positif sur les usagers, sur le quartier et sur l'environnement actuel et à venir.

Le projet 'Communs'

Nous proposons de créer une structure coopérative sans but lucratif pour repenser collectivement la maîtrise du foncier et lutter contre la spéculation immobilière. Ce projet permettra de développer des logements et des lieux aux loyers abordables qui reflètent la réalité des coûts de construction, plutôt qu'une spéculation faite au détriment des plus démunis.

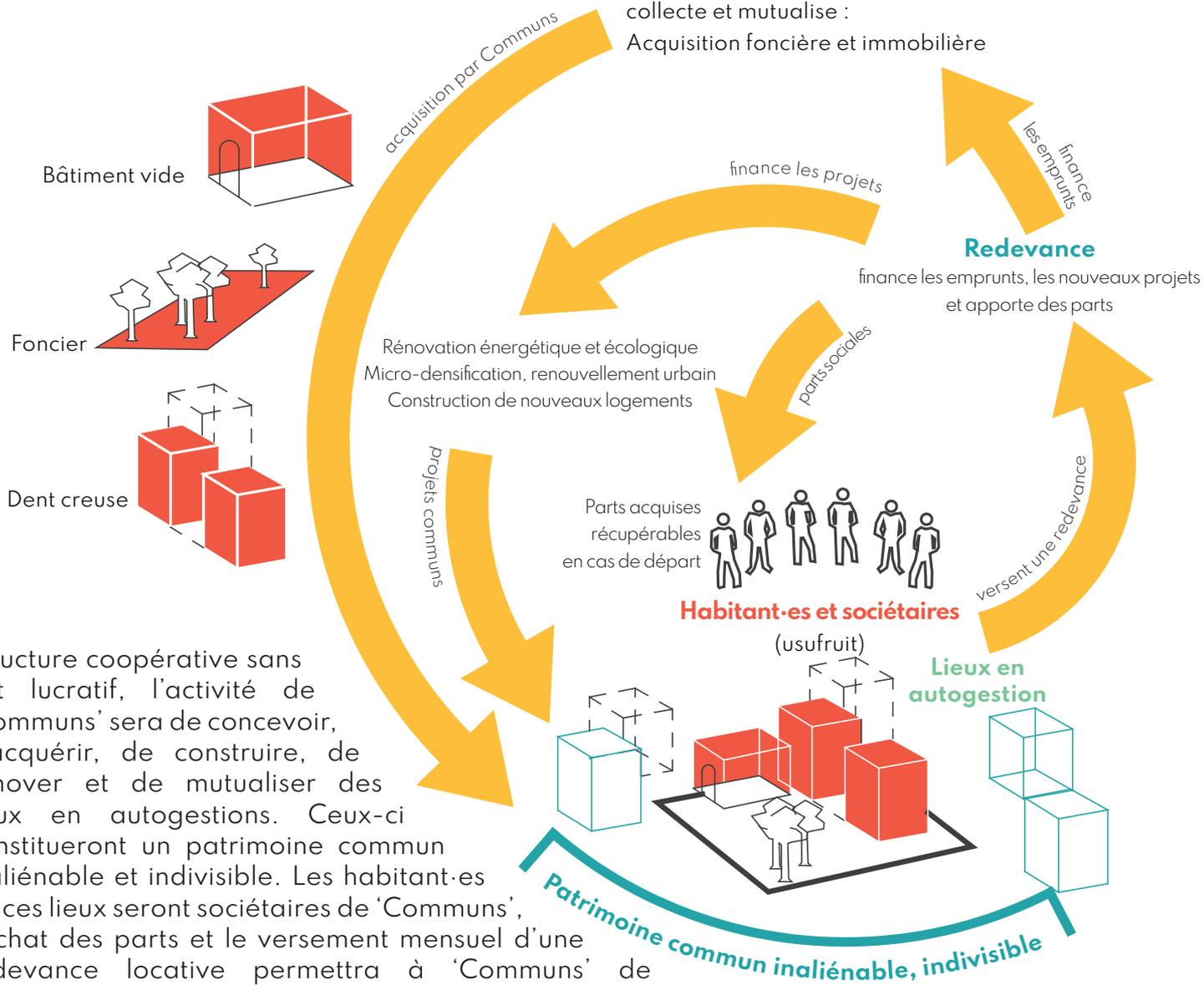
L'activité de 'Communs' sera de concevoir, d'acquérir, de construire ou de rénover et de mutualiser des lieux en autogestions axés sur densité foncière, le bien habiter, la durabilité. Il s'agit de favoriser le droit au logement, de rendre au logement sa fonction d'utilité sociale, de favoriser la mise en place de lieux autogérés, en propriété collective et multigénérationnels qui puissent réunir étudiants, seniors et foyers de différentes tailles dans un même bâtiment. La création de ces lieux mixtes et multigénérationnels généreront de l'activité et renforceront les liens et la cohésion sociale de leur quartier. Pour nous, l'implication citoyenne est un levier essentiel du vivre ensemble et de la transformation des territoires.



Comment fonctionner en Communs ?

COMMUNS

collecte et mutualise :
Acquisition foncière et immobilière



Structure coopérative sans but lucratif, l'activité de 'Communs' sera de concevoir, d'acquérir, de construire, de rénover et de mutualiser des lieux en autogestions. Ceux-ci constitueront un patrimoine commun inaliénable et indivisible. Les habitant-es de ces lieux seront sociétaires de 'Communs', l'achat des parts et le versement mensuel d'une redevance locative permettra à 'Communs' de fonctionner, de financer les emprunts, les rénovations et les nouveaux projets. Contrairement à un loyer classique, la redevance permettra aux habitant-es de percevoir chaque mois de nouvelles parts sociales, leur montant sera récupérable en cas de départ.



Impact sociaux et environnementaux de Communs

Communs sera un outil essentiel du vivre ensemble et de la transformation sociale et écologique du territoire.

Engagement social

Le fonctionnement de Communs sera un modèle d'**équité sociale** garantissant un logement de qualité financé par une redevance basée sur les ressources des foyers.

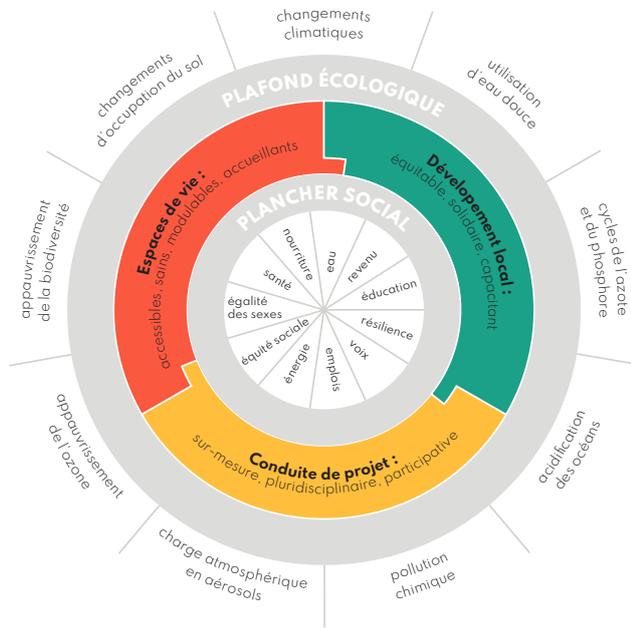
Les dynamiques de **solidarité**, d'**entraide** et d'**engagement** seront les fondements de ces habitats collectifs. Ses lieux s'animeront du partage des activités, des ressources, du transports (covoiturage), des locaux et des lieux de vie communs. Ils lutteront ainsi contre l'isolement, les discriminations envers les femmes et le décrochage scolaire. La **culture collective** de potagers participera à la sécurité alimentaire et renforcera la biodiversité ainsi que le lien inter-habitant·e·s.

Modèle environnemental

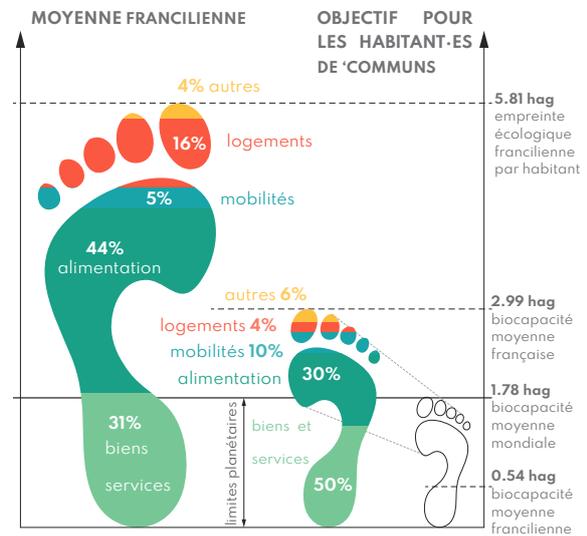
L'**empreinte écologique** des franciliens est actuellement 3,2 fois supérieure aux ressources disponible par habitant·e·s sur la planète. En s'appuyant sur les démarches d'autres habitats coopératifs, l'objectif de Communs est de diviser cet impact environnemental par deux, afin de l'ajuster à la **biocapacité locale**.

Pour répondre à ce défi, les projets réalisés feront l'objet de **rénovations** du bâti existant et de constructions au sein des '**dents creuses**' du tissu urbain. Ces interventions permettront, en outre, de lutter **contre l'artificialisation** brute des terres. Les méthodes de construction ou de rénovation des lieux de vie, leur consommation d'énergie en chauffage et électricité ainsi que les modes de déplacements utilisés diminueront l'**empreinte carbone** des habitats Communs. L'enveloppe des ces bâtiments sera conçue pour accueillir la faune et la flore dans leur **biodiversités**; oiseaux, hérissons et insectes pourront s'y nicher.

L'**éco-responsabilité** des lieux ainsi produits sera alliée à celle de ses habitant·e·s et collaborateurs·trices afin de diminuer la **consommation en eau**. Les équipements économes, les systèmes de récupération des pluies et de réduction des débits agiront contre la raréfaction de l'eau. L'information et la **sensibilisation** des habitant·e·s aux sujets de l'Écologie et de l'état environnemental du monde sera un partage continu.



Le donut de Kate Raworth appliqué au projet 'Communs'



Source : Note rapide de l'IAU - Ile-de-France, n°700 et coopérative Equilibre
 1 hag = hectares globaux



Terre Nourricière



La Semblada



Participer

La vocation de 'Communs' est d'accompagner une réappropriation du foncier par les citoyens, non seulement financièrement par leur implication au capital, mais aussi par une participation active aux réflexions de fond qui composent nos projets.

'Communs' est un projet en construction. Il implique de repenser complètement des logiques établies autour de la gestion des richesses, de la propriété privée et du droit de la construction. Quelques outils fournis par la loi Alur de 2014 nous permettent déjà de mettre en place cette nouvelle ingénierie immobilière.

Communs est construit par, pour et avec ses membres dans le respect de nos statuts explicitement sans but lucratif et distant de toute spéculation. La forme coopérative vise par une action commune, à favoriser les intérêts de ses membres. À la différence d'une entreprise avec des actionnaires, chaque coopérateur (foyer/famille) dispose d'une voix en assemblée générale, quel que soit le nombre de parts sociales dont il est détenteur.

Nous avons besoin de vos idées et de vos compétences pour construire, améliorer, faire évoluer ces communs..! Chacune et chacun peut s'impliquer en fonction du temps dont elle et il dispose et nous avons besoin que chacune et chacun donne du sien. **C'est grâce à la participation des membres que nous pourrions proposer des logements à des prix accessibles et où il fait bon vivre.** De plus, l'intérêt de la collectivité passera souvent avant l'intérêt individuel. Adhérer à 'Communs' se fait avant tout dans un esprit de solidarité envers les autres, d'ici et d'ailleurs, aujourd'hui et demain ... Dans ce contexte, nous serions heureux de vous accueillir en tant que nouveau membre.

Séances d'information :

Nous organisons régulièrement des séances d'information pour faire connaissance, présenter notre démarche et nos projets et répondre à vos questions.

www.communs.cc

Nourriture à partager
Servez-vous librement, c'est gratuit !
incroyables.comestibles / incroyable-utile.com

Budget prévisionnel et économie du projet

Budget prévisionnel de Communs la première année

Budget Communs 1ere année			
Budget de fonctionnement :		Financement :	
Loyer, assurance, énergie et télécom	12 000 €	Cotisations et dons	40 000 €
Salaire et cotisations sociales	40 000 €	Subventions	16 500 €
Communication et événements	4 500 €		
	56 500 €		56 500 €

Fonctionnement autonome de Communs sur le long terme

Coûts de construction, **financement** et **exploitation** d'une opération type
Associer une haute exigence environnementale et sociale avec des coûts modérés.

Immeuble de 15 logements			
Coût de construction :		Financement :	
Bâtiment	1 980 000 €	Banque	2 500 000 €
Aménagement extérieurs	150 000 €	Aides publiques	250 000 €
Frais de Maîtrise			
d'ouvrage et taxes	870 000 €	Fonds propres	250 000 €
	3 000 000 €		3 000 000 €

Immeuble de 15 logements			
Charges d'exploitation :		Revenu locatif :	
Intérêts, amortiss.	99 000 €	Redevance locative	155 000 €
Charges	30 000 €	Locaux communs	8 000 €
Bail foncier	24 000 €		
Disponible	10 000 €		
	163 000 €		163 000 €

Le projet Communs mise sur une indépendance financière et un autofinancement sur le long terme. Les fonds propres constituent 8 % du financement d'une opération. Les redevances locatives servent à rembourser les emprunts contractés par la coopérative. Elles sont vouées à diminuer, hors du marché spéculatif. Le niveau de base de la redevance locative sera fixé par les règles du logement social (PLAI, PLUS, PLS).

Surcoûts

Surcoûts d'une opération type en comparaison avec une construction standard en béton et isolation en polystyrène...

Surcoût	
Structure porteuse en bois au lieu du béton	10% de surcoût sur le lot structure
Fenêtre bois	10% de surcoût sur le lot menuiserie
Isolants biosourcés (paille, laine de bois...)	4% de surcoût global
Matériaux locaux ou de réemploi	5% de surcoût global
Matériaux de finition sans COV	3% de surcoût global

Réduction des coûts

Plusieurs aspects peuvent permettre de réduire significativement les coûts afin de réaliser un bâtiment frugal et économe en ressources.

Réduction des coûts	
Participation des habitants aux finitions	3% d'économie
Subvention liées aux choix écologiques et sociaux	15% d'économie
Charges d'exploitations gérées par l'association des habitants	10% d'économie de charges
Charges de consommation (eau, énergie)	50% d'économie de charges

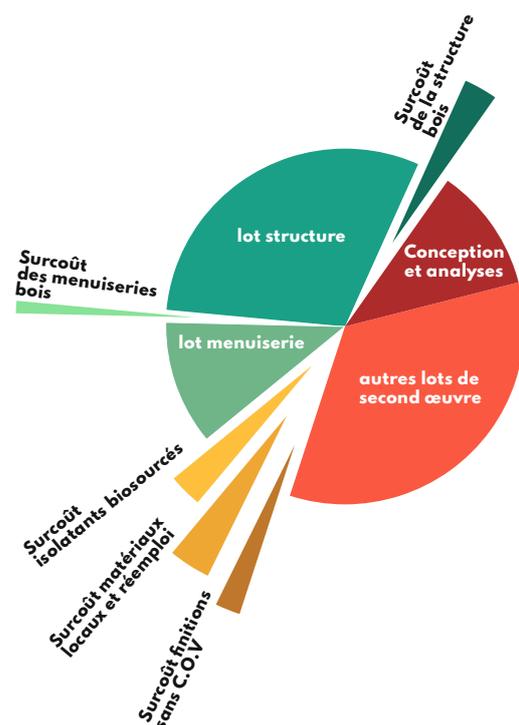


Diagramme du surcoût des choix de construction écorésponsables

Équipe

Communs est née grâce à une équipe pluridisciplinaire de spécialistes de lieux solidaires, autogérés et coopératifs : La Conciergerie Solidaire et Coop SVP ; d'experts en logements autonomes et coopératifs pour les personnes âgées : KŌYŌ et pour les étudiants : Le CROUS de PARIS et l'ACLEF ; d'une expertise comptable dédiée à l'ESS : FINACOOOP et de deux agences d'architectures engagées fair et Kid-a. Chacune de ces structures constituent des alliées précieuses pour mettre en place le projet 'Communs'

Spécialistes de lieux solidaires, autogérés et coopératifs :

La Conciergerie Solidaire est une entreprise sociale dont la finalité est d'accompagner au retour à l'emploi par la mise en situation de travail, proposant des services de conciergerie et des animations.

L'Association CoopSVP, a pour objectif de faire naître des coopératives d'habitants en Île-de-France avec des citoyens engagés de tous âges, origines et cultures dans la solidarité et la recherche de qualité architecturale et environnementale.



Expertise comptable dédiée à l'ESS :

FINACOOOP est la première scic d'expertise comptable dédiée à l'ESS, proposant un accompagnement tant stratégique qu'opérationnel. Elle entend réinventer le métier d'expert-comptable dans un cadre collectif et dans la joie pour coconstruire un service humain.



Experts en logements autonomes et coopératifs pour les personnes âgées et pour les étudiants :

L'association KŌYŌ promeut l'autonomie, l'indépendance et le rôle des personnes âgées dans la société par l'habitat. Sa mission est de démontrer par l'exemple que le vivre ensemble aide à bien vieillir.

Le CROUS de Paris, a pour mission de favoriser l'amélioration des conditions de vie et d'études des étudiants de l'académie de Paris. Il propose de nombreux services, dispositifs et aides pour accompagner la vie étudiante.

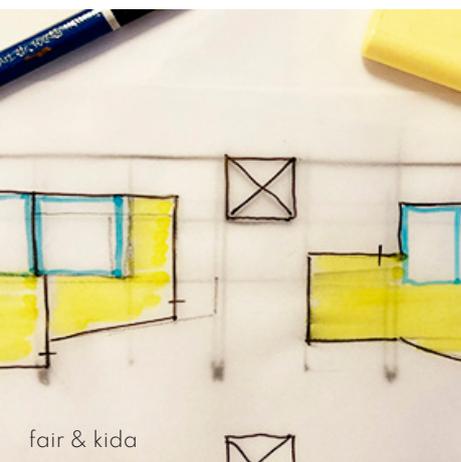
L'ACLEF a développé une expertise sur le logement étudiant et fait des propositions concrètes à destination des organisations étudiantes, des pouvoirs publics, des collectivités territoriales et des bailleurs sociaux.



Architectes mandataires du projet :

Kid-a, agence d'architecture et de design basée à Paris. D'origines plurielles, Kid-a apporte à l'architecture française des références culturelles diverses.

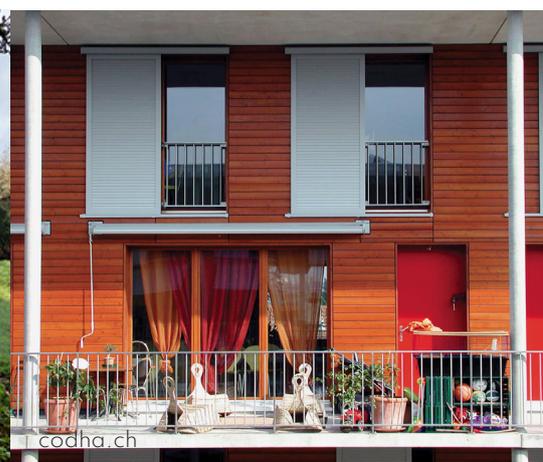
'fair', fabrique d'architectures innovantes et responsables, est une scop d'architecture et d'urbanisme créée en 2015. Elle se définit comme un outil dédié à la transition énergétique, écologique et sociale.



fair & kida



fair



codha.ch