HABITAT PARTICIPATIF
EN BRESSE BOURGUIGNONNE

Projet de coopérative d'habitants “Epis libres”

au coeur de l'écolieu du Portail

SOMMAIRE

NOTE DESCRIPTIVE DU PROJET 2

STRUCTURE JURIDIQUE 4

ÉQUILIBRE FINANCIER PRÉVISIONNEL 5

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL 7

QUESTIONS / RÉPONSES 8

Note de présentation - juillet 2026

Contact : epislibres@leportail.org
site web : epis-libres.leportail.org

Epis libres

est un projet d'habitat participatif intergénérationnel en mixité sociale.

Il est situé à Torpes en Bresse Bourguignonne (Saône-et-Loire limite Jura) au sein de l'écolieu du Portail**.** Il vient compléter les bâtiments du site : une maison rénovée à usage locatif, une grange réhabilitée et un préau abritant les diverses activités proposées sur l'écolieu.

UN HABITAT PARTAGÉ EN BRESSE BOURGUIGNONNE

Le petit collectif imaginé, comprend 7 logements modulables, dont 4 à destination des séniors. Les logements, à loyers modérés, ont une surface moyenne de 55m². Ils sont complétés par des espaces mutualisés et un logement d'accueil temporaires. La construction bioclimatique, privilégie les matériaux biosourcés et les performances thermiques du bâtiments se veulent exemplaires.

UN ECOLIEU QUI S'AGRANDIT

Les habitants ont accès aux espaces et activités de l'écolieu du Portail, abrités par la grange réhabilitée et le préau.

L'écolieu du Portail

Structure fondée en 2009, parallèlement à la création de la ferme du Jointout, l'écolieu du Portail est un lieu intergénérationnel qui a pour vocation d'accueillir et de faire vivre des projets collectifs, à la croisée des chemins entre activités associatives et professionnelles.

Coopération, partage de savoir-faire d'une part et renforcement des liens entre habitants, associations, artisans, producteurs locaux d'autre part, sont les maîtres-mots qui animent toutes celles et ceux qui font l'écolieu.

NOTE DESCRIPTIVE DU PROJET

Le projet architectural Epis Libres

OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE EN AVRIL 2023

a été monté par le groupe de futurs habitants, en lien étroit avec les personnes de l'écolieu. Le bâtiment comporte deux niveaux (rez de chaussée + 1 étage). Sa volumétrie a été pensée pour permettre un ensoleillement d'hiver pour tous les logements. Des casquettes placées au-dessus des ouvertures éviteront les surchauffes d'été.

La construction Epis libres se veut exemplaire afin de limiter l'impact sur le réchauffement climatique et sur les dépenses d'énergie pour les habitants.

Pour qui ?

Les logements prévus peuvent accueillir 2 familles et 5 foyers de 1 ou 2 personnes. Ils sont modulables en fonction des demandes. Les surfaces sont volontairement réduites (entre 40 et 80 m²) car des celliers, des espaces communs et l'accès aux espaces de l'écolieu permettent de compléter les besoins (buanderie, chambres d'amis et salle commune dans l'immeuble d'habitation / grande salle associative, atelier créatif, espace numérique partagé, salle de réunion, cuisine professionnel dans la grange).

7 LOGEMENTS INTER-GENERATIONNELS

Les quatre logements au rez-de-chaussée, sont adaptés pour accueillir des séniors qui sont ainsi inclus dans un lieu d'habitation et de vie mélangeant les générations. Un espace extérieur est réservé pour le jardin d'agrément, et autres projets (potager, poulailler…).

Les habitants ont accès aux activités de l'écolieu qui rassemblent un public diversifié (ateliers créatifs, cuisine professionnelle, activités culturelles, jeux, spectacles, conférences…). Le marché de la ferme se tient une fois par semaine sous le préau.

La ferme du Jointout : 6 associés travaillent actuellement sur les différents ateliers de la ferme, en agriculture biologique (élevage laitier brebis/chèvre, maraîchage, pain, élevage de chevaux de trait).
Certains fermiers perdront leur logement au moment de la retraite. Ils pourront rester sur le site en intégrant un logement Epis libres. Selon les disponibilités, Epis libres pourra également héberger occasionnellement stagiaires et woofers de la ferme.

		RDC					**Etage** (mezzanine possible)			
		Logt.1	Logt.2	Logt.3	Logt.4	Communs	Logt.5	Logt.6	Logt.7	Communs
		T2	T2	T2	T2		T2	T4	T3	
SHAB*	En m²	43	52	43	52	30	43	77	63	38
Cellier		5	5	5	5		5	5	5	
Balcon							7	16	5	

**SHAB - Surface Habitable*

STRUCTURE JURIDIQUE

UNE SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITANTS DE FORME CIVILE (SCH)

La structure juridique porteuse est l'écolieu par l'intermédiaire de sa Société Civile Immobilière (SCI). Celle-ci est propriétaire du terrain et porteur du projet Epis libres.
Ses statuts vont être transformés en Société Coopérative d'Habitants de forme civile (SCH) suivant les règles édictées par la loi du 10 septembre 1947.

Ces règles écartent tout risque de spéculation et permettent aux habitants d'être aussi les acteurs financiers de leur habitat en devenant coopérateur ainsi que de participer aux décisions. Chaque coopérateur possède des parts dans la société coopérative mais n'a pas la propriété du logement. Ce dernier est mis à disposition du coopérateur par le biais d'un "contrat coopératif", moyennant une redevance mensuelle.

Les grands principes de la SCH

- les habitants sont collectivement propriétaires (détenteurs de parts sociales)
- les habitants sont individuellement locataires via un contrat coopératif
- l'emprunt de la coopérative est remboursé par les loyers
- la coopérative suit une gouvernance coopérative 1 personne = 1 voix
- la coopérative est non spéculative (valeur des parts sociales déconnectée du marché immobilier)
- des coopérateurs non-habitants, c'est possible ! Ils peuvent ainsi participer financièrement et activement pour rendre le projet réalisable.

POUR UN LOGEMENT ABORDABLE ET ACCESSIBLE AU PLUS GRAND NOMBRE

Le capital des associés

Le capital des associés est composé de parts A souscrites par les associés habitants et de parts B pour les associés non habitants qui souhaitent contribuer à la réalisation de l'objet social de la coopérative.

2 CATEGORIES DE PARTS SOCIALES

Les parts sociales de catégorie A
sont par principe réservées exclusivement aux associés locataires de la coopérative, à raison d'au moins une part par unité de location louée par la coopérative et au plus, d'une part par personne majeure résidant dans une unité de location louée par la coopérative. La détention de chaque part sociale de catégorie A donne droit à une voix délibérative dans les décisions des Assemblées Générales. Les parts A sont fixées à un montant de 100 € par logement.

Les parts sociales de catégorie B
sont destinées à des personnes physiques ou morales qui ne recourent pas aux services de la coopérative mais qui entendent contribuer au financement de la réalisation des objectifs de celle-ci. Les associés de catégorie B disposent également chacun d'une voix délibérative dans les décisions des Assemblées Générales. Cependant, conformément à l'article 3 bis de la loi du 10 septembre 1947, les associés investisseurs ne peuvent détenir ensemble plus de 35 % du total des droits de vote. Les parts B sont fixées à un montant de 100 € par associé.

Note sur la sécurisation financière

Comment la société se prémunit-elle contre les différents risques ?
Les principaux facteurs de risques financiers sont, pour les recettes de la société, le non-paiement des redevances et la vacance de logements et, en dépenses, l'augmentation des charges d'exploitation ou la survenue de gros travaux d'entretien. Pour chacun, une analyse a été faite dans le montage du prévisionnel d'exploitation et ces risques ont été couverts afin d'en limiter l'impact au minimum.

La coopérative construit un immeuble de logements à Torpes dans le pays de la Bresse Bourguignonne. Ce secteur est attractif et le risque sur l'évolution à la baisse des prix immobiliers est faible.
A ce titre, en cas de faillite de la société et donc de liquidation, la vente de l'immeuble couvrira les soldes d'emprunts et le remboursement des parts sociales considérant que la valeur de ces dernières n'évolue annuellement que de l'IRL et est déconnectée de l'évolution du marché immobilier.

UNE REDEVANCE MENSUELLE PERÇUE PAR LA COOPÉRATIVE

Comme toute coopérative d'habitants, la coopérative reçoit des habitants, chaque mois, une redevance composée d'un loyer et d'une part d'épargne. Le loyer couvre en partie les charges d'emprunt et de fonctionnement ainsi que les comptes de provisions. L'épargne alimente un compte-courant d'associés mensualisé.

Les statuts de la société coopérative ont prévu la situation de difficulté financière ne permettant plus le paiement de la redevance. Ils stipulent entre autres que : l'exclusion d'un associé titulaire de part A (coopérateur habitant) pourra être prononcée par les autres associés aux termes d'une décision collective extraordinaire motivée, en cas de non-paiement du loyer et / ou de la part d'épargne.

Redevances prévisionnelles 2028 *	
Logement 1 PLS	530€
Logement 2 PLS	605€
Logement 3	530€
Logement 4 PLS	605€
Logement 5 PLS	560€
Logement 6	875€
Logement 7 PLS	710€

** Ces redevances intègrent le loyer sur la base des prix au m² du PLS, les charges et une partie d'épargne permettant de couvrir les échéances de prêt, les charges ainsi que les provisions.*

- **Gros travaux d'entretien :**
La coopérative prévoit une provision annuelle à hauteur de 1% du coût total du projet pour prendre en charge les grosses réparations. Ces sommes sont provisionnées et ne peuvent être mobilisées pour la gestion courante de la coopérative. Cette provision débutera la 6ème année du projet.

- **Non-paiement de la redevance et provision de charges d'exploitation :**
La coopérative prévoit une augmentation annuelle des loyers de 1,8% qui doit couvrir l'augmentation des charges d'exploitation estimée également à 1,8%. En complément, la coopérative prévoit une provision annuelle à hauteur de 2% du coût des loyers. Ces sommes sont provisionnées et ne peuvent être mobilisées pour la gestion courante de la coopérative. En parallèle, la coopérative prévoit dans son budget une trésorerie fixe permettant de couvrir une année pleine de loyers et de charges.

Financement du projet Epis Libres		
Apports personnels	400 000€	28%
Autres apports extérieurs	50 000€	4%
Subventions (Région, Argic Arco, MSA...)	190 000€	14%
Prêt PLS	760 000€	54%
Total opération	**1 400 000€**	

DES STATUTS QUI PROTÈGENT LA COOPÉRATIVE

D'autre part, la société dispose dans ses statuts d'un délai pour rembourser le coopérateur habitant exclu lui permettant de retrouver un nouveau coopérateur. Les statuts indiquent : "les anciens associés ne peuvent exiger, avant un délai de 2 ans, le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs parts sociales".
Le remboursement de parts sociales pourra être retardé par l'Assemblée Générale jusqu'à la souscription par un nouvel associé de parts sociales équivalentes, sans que ce report puisse excéder 5 ans, les sommes ainsi retenues continuant à porter intérêt jusqu'à leur paiement effectif.
L'Assemblée Générale s'oblige cependant, à tout moment avant l'expiration de ce délai de cinq ans, à procéder au remboursement des sommes restantes dues soit dès que la situation financière de la société le permet ; soit dès que l'associé a été remplacé par un associé de catégorie A.

ÉQUILIBRE FINANCIER PRÉVISIONNEL

Le bilan de l'opération

Un bilan et un compte de résultat prévisionnel ont été construits afin de valider la pérennité de la société coopérative et définir le montant des redevances à appeler auprès des coopérateurs habitants.

La redevance comprend un loyer, des charges et une part d'épargne pour chaque coopérateur. Les loyers doivent couvrir le remboursement des emprunts mais aussi les charges d'exploitation et les provisions pour l'entretien courant et le gros entretien du bâtiment.

La trésorerie permet de couvrir un an de charges (hors provision et amortissement).

Résultats prévisionnels

Charges								
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Emprunts	22 804 €	22 474 €	22 135 €	21 785 €	21 425 €	21 054 €	20 671 €	20 278 €
Intérêts CCA	6 886 €	6 886 €	6 886 €	6 886 €	6 886 €	6 886 €	6 886 €	6 886 €
Charges collectives	10 983 €	11 226 €	11 474 €	11 728 €	11 988 €	12 254 €	12 526 €	12 804 €
Dotations	2 909 €	2 771 €	2 634 €	2 500 €	2 368 €	6 423 €	6 379 €	6 340 €
Amortissement	15 862 €	15 862 €	15 862 €	15 862 €	15 862 €	15 862 €	15 862 €	15 862 €
Total	59 445 €	59 220 €	58 992 €	58 762 €	58 529 €	62 479 €	62 325 €	62 170 €

Recettes								
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Loyers + Charges	53 073 €	53 710 €	54 355 €	55 007 €	55 667 €	56 335 €	57 011 €	57 695 €
Amort subventions	2 375 €	2 375 €	2 375 €	2 375 €	2 375 €	2 375 €	2 375 €	2 375 €
Résultat	- 3 996 €	- 3 134 €	- 2 262 €	- 1 380 €	- 487 €	- 3 769 €	- 2 939 €	- 2 100 €
Total	59 445 €	59 220 €	58 992 €	58 762 €	58 529 €	62 479 €	62 325 €	62 170 €

Les grosses réparations commencent à être provisionnées à la 6ème année. Le résultat devient positif après 12 ans.

Bilans prévisionnels

Actif								
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Construction	1 275 476 €	1 259 614 €	1 243 752 €	1 227 890 €	1 212 027 €	1 196 165 €	1 180 303 €	1 164 441 €
Tresorerie	74 663 €	75 970 €	78 098 €	81 048 €	84 821 €	89 415 €	86 459 €	84 155 €
Réserve	- €	2 909 €	5 680 €	8 314 €	10 814 €	13 182 €	19 605 €	25 984 €
Total	1 350 139 €	1 338 493 €	1 327 530 €	1 317 252 €	1 307 662 €	1 298 762 €	1 286 367 €	1 274 580 €

Passif								
	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Subvention	190 000 €	187 625 €	185 250 €	182 875 €	180 500 €	178 125 €	175 750 €	173 375 €
Apport personnel	400 000 €	405 716 €	411 583 €	417 603 €	423 778 €	430 110 €	436 600 €	443 251 €
Emprunt	760 139 €	749 148 €	737 827 €	726 167 €	714 157 €	701 786 €	689 044 €	675 920 €
Report à nouveau	- €	- 3 996 €	- 7 131 €	- 9 393 €	- 10 772 €	- 11 259 €	- 15 027 €	- 17 966 €
Total	1 350 139 €	1 338 493 €	1 327 530 €	1 317 252 €	1 307 662 €	1 298 762 €	1 286 367 €	1 274 580 €

A la fin du remboursement du prêt bancaire les dettes des sociétaires seront remboursées afin de rendre pérenne la coopérative et de simplifier l'arrivée de nouveaux habitants.

ÉCHEANCIER PRÉVISIONNEL

QUESTIONS / RÉPONSES

Combien ça coûte ?
Le coût total du projet est estimé à 1,4 million d'Euros.

Combien vais-je payer ?
Le montant de l'apport initial idéal à ce jour pour chaque foyer est de 50 000€. La part loyer de la redevance est calculé en lien avec le plafond PLS (7,95€/m² en 2025). La part d'épargne de la redevance équlibrera le bilan de la coopérative. Cette somme sera mise sur un compte courant d'associé (CCA) mensuel et récupérée par le ménage lors du départ de la coopérative en plus de l'apport initial selon les modalités des statuts. Ces CCA pourront être remboursés par la coopérative lorsque les prêts bancaires seront soldés.
Le remboursement des parts sociales ne peut être exigé avant un délai de 2 ans, mais maximum dans 5 ans.

Si je veux mettre un apport financier, à quel moment faut-il le verser ?
Après la cooptation, un premier versement est demandé pour se mettre au niveau des apports des coopérateurs, en prenant en compte les possibilités financières de chacun. En 2026, l'apport initial est de 50 000€ par foyer.

Acceptez-vous tout le monde ou un revenu/apport est–ill nécessaire ?
Chaque coopératrice/coopérateur apporte en fonction de ses possibilités. A ce jour, au vu de l'équilibre financier du groupe actuel, chaque nouveau ménage devrait apporter au moins 50000€. Toutefois, certains coopérateurs pourraient compenser la faiblesse de leur mise de départ par une augmentation de la part d'épargne de leur redevance mensuelle.

Quel financement pour le projet ?
L'ensemble des coopérateurs apportent environ 30% de fonds propres. Le reste est emprunté auprès d'un établissement bancaire. Des subventions pourront compléter ce financement.

Pourquoi avoir choisi la coopérative d'habitants et pas un autre type de société ?
La coopérative est le seul moyen que nous avions de sortir ce projet du système spéculatif, de répondre au principe démocratique : une personne - une voix et de changer la culture de la propriété privée pour une propriété collective plus ouverte sur l'intérêt et le bien commun.

Les statuts garantissent ils la non-spéculation même à long terme ?
Oui, les statuts règlementent les rendements de la société coopérative dans ce sens. La participation financière du départ sera enregistrée par la coopérative sous forme de parts sociales et de Compte Courant d'Associés (CCA). La valeur de ces parts sera augmentée uniquement au niveau du taux de variation de l'indice de référence des loyers de l'INSEE.

En cas de départ, comment cela se passe-t-il ?
Les parts sociales pourront être cédées ou transmises selon les modalités fixées par les statuts au maximum de leur valeur nominale et toujours avec l'accord de la majorité des membres de la coopérative. En cas de décision de retrait de la coopérative, le remboursement de leurs parts sociales ne peut être exigé avant un délai de 2 ans, mais doit être effectué dans le délai maximum de 5 ans.

La coopérative, supportera-t-elle plusieurs départs dans la même année ?
Difficilement ! Une provision pour vacances et impayés est intégrée dans les charges et provisionnée afin de couvrir ce risque. Elle représente 2% du coût des loyers avec les charges chaque mois. Toutefois, la trésorerie bloquée à hauteur d'une année de loyers permettrait de subvenir à ces besoins.

En cas d'accident de parcours, si un foyer avait des difficultés à payer sa redevance ?
La coopérative se gère de manière solidaire. Elle constitue des réserves qui permettent de réduire une redevance pendant quelques mois en cas de coup dur. Pour des changements de situations durables, les statuts prévoient des conditions facilitantes pour un foyer qui doit faire face à : licenciement, chômage, obligation de déménager pour des raisons professionnelles ou familiales, maladie, entrée en EHPAD, divorce, décès de l'associé et de son conjoint ou de son partenaire de PACS. Ces décisions sont prises par les coopérateurs en fonction de la situation financière de la coopérative.

Comment se déroule la succession pour les parts sociales d'un habitant décédé ?
Les parts sociales sont transmises de droit aux héritiers. Par contre, le droit d'usage du logement est soumis à l'accord de la majorité des membres de la coopérative.

ÉPIS LIBRES
POUR UN HABITAT PARTAGÉ INTERGÉNÉRATIONNEL AU COEUR DE L'ÉCO-LIEU DU PORTAIL

EN VOUS REMERCIANT POUR VOTRE SOUTIEN,
NOUS RESTONS À VOTRE DISPOSITION.
MAIL : EPISLIBRES@LEPORTAIL.ORG